Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 312
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 04. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. August 2021)

zum Thema:

Umnutzung des Wasserturms, 12524 Altglienicke, laufende Baumaßnahmen

und **Antwort** vom 23. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Aug. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 28 312
vom 4.8.21
über Umnutzung des Wasserturms, 12524 Altglienicke, laufende Baumaßnahmen

---

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 Stellungnahme zu den Fragen 5 bis 21 gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Laut Denkmaldatenbank Berlin besteht Denkmalschutz für den Wasserturm. Ist dies aktuell noch so?

Antwort zu 1:
Der Wasserturm in Altglienicke steht unter Denkmalschutz.

Frage 2:
Hat es irgendwelche Veränderungen oder Einschränkungen im Umfang des Denkmalschutzes des Wasserturms seit 2003 gegeben?
a) Wenn ja, welche?

Antwort zu 2:
Nein, der Schutzumfang des Objekts wurde seit der Eintragung in die Denkmalliste nicht verändert.

Frage 3:
Worauf bezieht sich aktuell der Denkmalschutz?

Antwort zu 3:
Der Schutzumfang bezieht sich auf den historischen Wasserturm.

Frage 4:
Ist es dem jeweiligen Eigentümer möglich, Änderungen am Umfang des Denkmalschutzes oder am gesamten Status als Denkmal zu erwirken?

a) Wenn ja, welche Voraussetzungen müssen dazu erfüllt werden?
b) Wer entscheidet letztlich über Statusänderungen oder gänzliche Aberkennungen eines vorhandenen Denkmalschutzes?
c) Gibt es diesbezüglich vergleichbare Entscheidungen für andere (ehemalige) Berliner Denkmäler?

Antwort zu 4:
Nein. Das Landesdenkmalamt Berlin führt die Berliner Denkmalliste und entscheidet im Einzelfall, ob aus fachlicher Sicht eine Änderung des Schutzumfangs oder eine Statusänderung erforderlich ist.

Frage 5:
Inwiefern ist der geplante Aufzugturm/Erschließungsturm mit dem Denkmalschutz vereinbar?

Antwort zu 5:
Der dauerhafte Erhalt des Turmschafts ist nur durch eine sinnvolle Nachnutzung gewährleistet. Hierzu ist eine bauordnungsrechtlich genehmigungsfähige Erschließung erforderlich, die auch den Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Diese konnte hier nur durch einen zugestellten Turm realisiert werden, da ein eingestelltes Treppenhaus die Nutzfläche in erheblichem Maß reduzieren und keine sinnvolle Grundrissgliederung ermöglichen würde.

Frage 6:
Mit welcher Begründung konnte bzw. durfte der ursprünglich als technisches Denkmal geschützte Stahlkessel entfernt werden und gleichzeitig der Denkmalstatus erhalten werden, der ja z.B. aus steuerlicher Sicht für einen Investor sehr interessant ist?
a) Wann wurde darüber entschieden?
b) Wer hat darüber entschieden?

Antwort zu 6:
Die Wetterhülle des Wasserbehälters war baufällig und musste daher bereits 2002 entfernt werden. Der dauerhafte Schutz des Behälters hätte eine kostenaufwändige neue Ummantelung erforderlich gemacht. Der Erhalt von prägenden Turmelementen war jedoch nur bei Aufgabe des Behälters zumutbar. Dennoch kommt dem Turm weiterhin eine städtebauliche, architekturhistorische und ortsgeschichtliche Bedeutung (Einzug der modernen Wasserversorgung im frühen 20. Jh.) zu.

zu a):
Die denkmalrechtliche Stellungnahme zum Bauantrag wurde am 31.10.2019 erteilt. Vorangegangen waren lange Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde, um eine denkmalrechtlich genehmigungsfähige Lösung zu entwickeln.

zu b):
Die denkmalrechtliche Stellungnahme wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt erteilt.

Frage 7:
Wird es für die großflächige Versiegelung des Grundstücks, wie sie aus den Planungsskizzen des Investors hervorgeht, Ausgleichsmaßnahmen geben?
a) Wenn JA, welche sind dies?
b) Welche Auflagen aufgrund der Vernichtung des bisherigen Grüns wurden dem Investor auferlegt?
c) In welchem Umfang geht der Bau der Tiefgarage in die Betrachtung der Grundstücksversiegelung mit ein?

Antwort zu 7:
Für das hier geplante Vorhaben wird es keine Ausgleichsmaßnahmen geben.
Ausgleichsmaßnahmen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 BauGB ist gegeben, wenn sich das jeweilige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück weist eine Größe von ca. 1.950 m² auf und ist aktuell mit dem unter Denkmalschutz stehenden Wasserturm bebaut. Vorhandene Nebengebäude werden laut Planung abgerissen. Als Neubau werden zwei Doppelhäuser straßenseitig sowie ein Erschließungsturm für die Nutzungsänderung des Wasserturms zum Wohnen geplant. Mit dem Bestandsgebäude und den Neubauten ergibt sich eine ca. 21%-ige Grundstücksüberbauung, welche sich aus dem näheren Umfeld herleiten lässt und daher ortsüblich ist. Die im näheren Umfeld vorhandenen Grundstücke weisen Grundstücksüberbauungen mit Gebäuden von ca. 10 % bis ca. 23 % auf. Eine unterirdische Bebauung wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Bodenrechtliche Spannungen sind daher durch das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Schirnerstraße 17 nicht zu befürchten.

Frage 8:
Wurden dem Investor/Bauherrn im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung generell Auflagen auferlegt?
a) Wenn JA, welche sind dies?
b) Wenn NEIN, warum nicht?

Antwort zu 8:
Ja, im Rahmen der Baugenehmigung wurden diverse Auflagen erteilt. Diese betreffen
- die Grünvermerke
- die Standsicherheit
- den Brandschutz,
- Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr,
- Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
- Festlegungen von Grundstücksfläche und Höhengrenze und
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und PKW (auch behindertengerecht)
- den Denkmalschutz.

Frage 9:
Inwiefern wurde der Vogelschutz berücksichtigt, bzw. wurde berücksichtigt, dass der Turm nach der Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten über teils sehr große Glasflächen verfügen soll, die von anfliegenden Vögeln u.U. nicht als Hindernis wahrgenommen werden?

Antwort zu 9:
Naturschutzrechtliche Belange, wie der hier nachgefragte Vogelschutz, sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich. Diese sind gegebenenfalls durch die Bauherrenschaft mit dem zuständigen Fachbereich Naturschutz hinsichtlich geeigneter Maßnahmen abzustimmen.
Auch im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist dies kein Prüfungskriterium, sodass die Bauherrenschaft hierfür Sorge zu tragen hat.

Frage 10:
Hat es im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung gegeben?
a) Wenn JA, mit welchem Ergebnis?
b) Wenn NEIN, warum nicht?

Frage 11:
Wurde im Zuge dieser artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung insbesondere darauf untersucht, ob Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen?
a) Wenn JA, mit welchem Ergebnis?
b) Wenn NEIN, warum nicht?

Antwort zu 10 und 11:
Ja, die zum Abbruch und Sanierung vorgesehenen Gebäude wurden durch einen Sachverständigen auf geschützte Nist- und Lebensstätten bezüglich der hier relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse untersucht. Im Ergebnis wurden keine Nist- und Lebensstätten geschützter Arten festgestellt. Weiterhin wurde die Bauherrenschaft über die artenschutzrechtliche und -fachliche Relevanz des Themas Vogelschlag an Glasflächen informiert.

Frage 12:
Inwiefern wird es durch die Umnutzung des Turms auch zu einer Änderung der Gebäudeerfordernisse durch die Vorschriften der Berliner Bauordnung kommen?

Antwort zu 12:
Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Es handelt sich um ein Sonderbauvorhaben, welches im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln unter Einbeziehung der zu beteiligenden Fachbehörden geprüft wurde. Das Prüfprogramm ist gesetzlich geregelt. Der Brandschutz und die Standsicherheit werden durch die jeweils zugelassenen Prüfingenieure geprüft und stichprobenartig überwacht.

Frage 13:
Durch die Nutzungsänderung des Turms zum Wohngebäude wird sich das Wohnen der Anwohner insbesondere in Bezug auf die Gartennutzung verändern. Die Anwohner befürchten künftige Beeinträchtigungen, z.B. sich nicht mehr ungestört in ihren Gärten aufhalten zu können. Welche Anforderungen im Sinne des Baugesetzbuches (z.B. Abstandsflächen) müssen künftig in Bezug auf die Umgebung/ Umgebungsbebauung erfüllt sein?
a) Wie wird dies hier konkret erfüllt?

Antwort zu 13:
Bei Einhaltung der Abstandsflächen sind grundsätzlich die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und somit gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Im Gebäudebestand werden die Abstandsflächen des Wasserturms zu einzelnen Grundstücken zum Teil bereits nicht eingehalten.
Durch den Treppenhausturm sind insbesondere zu einem benachbarten Grundstück die Abstandsflächen nicht gewahrt. Diesbezügliche Erleichterungen wurden unter Zugrundelegung der vorliegenden nachbarlichen Zustimmung und planungsrechtlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Zustimmung erteilt. Die Einsehbarkeit ist kein Kriterium, nach dem ein Vorhaben abzulehnen wäre.
Es handelt sich bei dem vorhandenen Wasserturm um ein freistehendes Gebäude im mittleren/ rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Bauweise ist unproblematisch, da sie sich in das nähere Umfeld einfügt, welche durch offene und halboffene Bauweise definiert ist. Auch ist die Art der baulichen Nutzung -Wohnen- aus dem näheren, durch überwiegende Wohnnutzungen geprägten, Umfeld herleitbar und damit zulässig. Unzweifelhaft ist, dass der Wasserturm als Solitärgebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung anzusehen ist. Die Gebäudehöhe überschreitet die Umgebungsbebauung deutlich. Für dieses Bauvorhaben ist der Tatbestand des § 34 Absatz 3 a) Nr.1 BauGB n.F. erfüllt. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, welches einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht nachbarschützend. Von einer Rechtsverletzung der Nachbarschaft kann erst bei einer unzumutbaren Beeinträchtigung (erdrückende, abriegelnde, einmauernde Wirkung) ausgegangen werden. Dies ist bei einem seit über 100 Jahren bestehenden Wasserturm, auch bei einer Nutzungsänderung, nicht gegeben. Hinsichtlich der Überschreitung der Abstandflächen durch das Bauvorhaben, wurden die betroffenen Nachbarn beteiligt. Die Zustimmungen zum Bauvorhaben liegen vor.

Frage 14:
Wurde bei der Genehmigung des Bauvorhabens auch berücksichtigt, dass die Wohneinheiten künftig evtl touristisch, d.h. im permanenten Wechsel der sich dort aufhaltenden Personen genutzt werden könnten, mit allen sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen der Anwohner?

Antwort zu 14:
Diese touristische Nutzung ist nicht Antragsgegenstand gewesen und kann nicht unterstellt werden.
Beantragt wurde eine Wohnnutzung, keine gewerbliche Nutzung zum Beispiel als Ferienwohnungen, bei der ein permanenter Wechsel der Personen stattfindet. Diese gewerbliche Nutzung wäre genehmigungspflichtig und auf der Basis gestellter konkreter Anträge im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen. Eine Zulässigkeit ist gegeben, wenn sich das jeweilige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Darüber hinaus müssen öffentlich-rechtliche Belange, wie die Einhaltung des Bauordnungsrechts geprüft werden.

Frage 15:
In welchem Maße wurde generell im Vorfeld der Baugenehmigung die aus dem Bau und der späteren Nutzung resultierenden Umweltbelange betrachtet und gewürdig? Welche Festsetzungen wurden getroffen, die den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und Sachgütern zu Gute kommen?

Antwort zu 15:
Bei einer Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB erfolgt die Prüfung der Zulässigkeit, entsprechend der Umgebungsbebauung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Diese Parameter orientieren sich an der Umgebungsbebauung und berücksichtigen damit auch die nachgefragten Umweltbelange. Durch den Erhalt des denkmalgeschützten Wasserturms wird unter anderem ein bedeutender kultureller Beitrag geleistet. Festsetzungen zu den obengenannten Schutzgütern erfolgen ggf. in Bebauungsplanverfahren, nicht im Rahmen von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Frage 16:
Aus welchem Grund wurde das in 2003 begonnene B-Plan-Verfahren 9-6VE bis heute nicht beendet und dementsprechend kein B-Plan für den Geltungsbereich Schirnerstr. 17-19 festgesetzt?

Antwort zu 16:
Das Bebauungsplanverfahren 9-6VE wurde als Planungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht fortgeführt, da dieser mit und für einen speziellen Vorhabenträger erarbeitet wurde. Dieser Vorhabenträger hat das Grundstück verkauft. Damit ist auch das Vorhaben ein anderes, folglich soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingestellt werden. Das vorliegende neue Bauvorhaben ist gemäß § 34 Absatz 1 BauGB im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung i.V.m. § 4 BauNVO bzw. nach der seit dem 01.10.2017 geltenden Neuregelung des § 34 Absatz 3 a) Satz 1 Nr. 1c, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB zulässig. Damit bedarf es für dieses Vorhaben keines Bebauungsplans. Einem Bebauungsplan fehlt es in diesem Fall an Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

Frage 17:
Im Anhang zur schriftlichen Anfrage SchA VIII/0836 des Bezirksverordneten von Treptow-Köpenick, Denis Henkel vom 21.05.2019 heißt es in Bezug auf den B-Plan 9-6VE das Planungsziel sei Wohnen mit kultureller Nutzung. Wie verträgt sich das jetzige Bauprojekt mit diesem Planungsziel?

Antwort zu 17:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-6VE ist nicht festgesetzt und aufgrund des Verfahrensstandes nicht rechtsverbindlich (siehe auch Antwort zu Frage 16.).
Da der damalige Vorhabenträger das Grundstück verkauft hat und damit auch das Vorhaben ein anderes ist, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingestellt werden.

Frage 18:
Durch die Nutzungsänderung entsteht nun inmitten eines Wohngebietes mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung ein 9-10geschossiges Hochhaus mit Freiflächen auf jedem Stockwerk. Wie ist solch eine Baumaßnahme mit anzunehmenden erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft überhaupt genehmigungsfähig, ohne dass die Interessen der Anwohner dabei berücksichtigt werden?

Antwort zu 18:
Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Demnach ergibt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Ein Planerfordernis liegt für das beantragte Vorhaben nicht vor, sodass kein Bebauungsplanverfahren anzustrengen war.
Gemäß § 34 Absatz 3a Nummer 1 c BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz1 Satz 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So ist es diesem Fall.
Zu den Interessen der Anwohnerschaft ist zu sagen: Das Baugesetzbuch sieht nach § 34 BauGB keine Beteiligungsverfahren wie im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren vor. Der Vorhabenträger ist in der Verantwortung, seine Planung entsprechend zu kommunizieren. Bei Vorhaben privater Bauherrenschaften liegt die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht im Zuständigkeitsbereich des Bezirksamtes.
Die Belange der unmittelbaren Nachbarschaft finden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Eingang in die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens, u.a. im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Rücksichtnahmegebots. Hinsichtlich der Überschreitung der Abstandflächen durch das Bauvorhaben, wurden die betroffenen Nachbarn beteiligt. Die Zustimmungen zum Bauvorhaben liegen vor

Frage 19:
Nach Informationen von Anwohnern wurde eine beantragte Akteneinsicht gem. Informationsfreiheitsgesetz zunächst formell eingeräumt, dann aber vom BA mit Verweis auf die Pandemie-Situation widerrufen. Ist diese Information korrekt?

Antwort zu 19:
Nein. Das ist nicht korrekt. Der Termin zur Aktensicht wurde pandemiebedingt verschoben.

Frage 20:
Aus welchem Grund ist nach Ansicht von Senat und Bezirksamt unter Pandemiebedingungen die Akteneinsicht nicht möglich, selbst wenn die vorgeschriebenen Abstands- und Gesundheitsregeln eingehalten werden?

Antwort zu 20:
Die Akteneinsichtnahme wurde keineswegs versagt, sondern lediglich aus Gründen des Pandemieschutzes verschoben. Die Bau- und Wohnungsaufsicht vermittelte zwischen dem Antragsstellenden und dem Eigentümer des Grundstücks. Dies führte dazu, dass der Eigentümer zusätzlich als Zwischenlösung anbot, Einsicht in die Akten zu gewähren. Den Betroffenen wurden zudem im weiteren Verlauf durch die Bau- und Wohnungsaufsicht Terminvorschläge für die Akteneinsichtnahme im Bezirksamt unterbreitet.

Frage 21:
Ist, nach Ansicht von Senat und Bezirksamt, die Ablehnung eines Akteneinsichtsgesuches gem. IFG mit der Begründung „Pandemie-Situation“ überhaupt rechtssicher begründbar?

Antwort zu 21:
Nein. Das Recht auf Akteneinsichtnahme kann nicht im Sinne des Pandemieschutzes gänzlich ausgesetzt werden. Dies entspricht auch nicht der Praxis des Bezirksamtes, siehe Antwort zu Frage 19. und 20. Richtig ist, dass das Bezirksamt Antragsstellende im Rahmen des beschränkten Dienstbetriebs, im Sinne des Pandemieschutzes und je nach aktuellem Infektionsgeschehen um Prüfung dahingehend bittet, ob die beantragte Einsichtnahme möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden kann. Wird dies von den Antragsstellenden verneint, wird die Einsichtnahme – sofern das Recht besteht – durchgeführt.

Berlin, den 23.8.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen