Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 563
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

# Schriftliche Anfrage

## des Abgeordneten Andreas Statzkowski (CDU)

vom 09. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. September 2021)

zum Thema:

**Drohende Bebauung der Mietergärten in der Westendallee, Teil 5**

und **Antwort** vom 01. Oktober 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Okt. 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 Andreas Statzkowski (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28563
vom 09. September 2021
über Drohende Bebauung der Mietergärten in der Westendallee, Teil 5

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht alle aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen 3, 4, 7 und 9 sowie teilweise zu Frage 8 das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten.

Frage 1:
Welche Konsequenzen hat die Abweichung vom Landschaftsprogramm Berlin 2016 für das Bauvorhaben in der Westendallee? Möchte und darf sich das Land Berlin mit Blick auf das Naturschutzgesetz über das LaPro einfach hinwegsetzen? Teilt der Senat die Auffassung, dass im Falle der Abweichung vom Landschaftsprogramm 2016 ebendieses keine wirksame Qualität oder Verbindlichkeit entfaltet?

Antwort zu 1:
Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des Flächennutzungsplans Berlin auf der gesamtstädtischen Planungsebene. Es ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Das LaPro führt grundlegende fachliche Inhalte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zusammen und stellt diese dem Diskussions- und Abwägungsprozess der gesamträumlichen Planung zur Verfügung.
Das LaPro weist, gleich dem FNP, für die konkretisierende Planungsebene bauplanungsrechtlich bewusst einen Entwicklungsspielraum auf. Das Landschaftsprogramm trifft keine grundstücksscharfen Aussagen.

Frage 2:
Inwiefern werden Ersatzflächen für die ggf. wegfallenden Mietergärten ermittelt, wenn nein, warum nicht?

a) Wie sieht das Vorgehen des Senats oder des Bauträgers hierzu aus bzw. wie ist der aktuelle Ermittlungsstand?

b) Gab oder gibt es hierzu aktuell Gespräche mit den Mietern und Mieterinnen der Gärten und durch wen wurden oder werden diese initiiert?
c) Mit wie vielen Mietern und Mieterinnen (und mit welchen Ergebnissen) wurde bereits gesprochen?
d) Welche Ersatzflächen wurden diesen Mietern und Mieterinnen angeboten?
e) Wie viele Gespräche stehen noch aus?

Antwort 2 und 2a:

Wenn die Planung zum Bauvorhaben abgeschlossen ist, werden potenzielle Ersatzflächen für Mietergärten ermittelt.

Antwort 2b:
Durch den Vorhabenträger wurden Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern initiiert.

Antwort 2c:
Genaue Zahlen und Ergebnisse sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht bekannt.

Antwort 2d:
Bisher noch keine. S. Antwort zu 2.

Antwort 2e:
Es werden weitere Gespräche stattfinden. Die Anzahl kann nicht prognostiziert werden.

Frage 3:
Inwieweit ist dem Senat von Berlin bekannt, dass nach Erteilung des Vorbescheids bzw. des Widerspruchs das beauftragte Architektenbüro die Planung vertieft hat und um Abstimmung mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf auf dieser Grundlage gebeten hat? Wird hierzu mit welchen Zielen und Ergebnissen die Bauberatung wieder aufgenommen und werden im Vorfeld bereits Parameter seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde benannt, welche in jedem Falle einzuhalten sind. Inwiefern findet eine senatsinterne Abstimmung bezüglich alternativer Lösungen statt, wann und mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 3:
Wie in der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 18/27840 vom 02. Juni 2021 dargestellt, hat nach Erteilung des Vorbescheids bzw. des Widerspruchsbescheids das beauftragte Architekturbüro die Planung vertieft und um Abstimmung mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf auf dieser Grundlage gebeten. Hierzu wurde die Bauberatung wiederaufgenommen. Im Vorfeld wurden bereits Parameter seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde benannt, welche in jedem Falle einzuhalten sind. Bei einem Ortstermin am 14.6.2021 wurden diese bekräftigt.

Frage 4:
Ist dem Senat bekannt, dass im Bauvorbescheid die Frage des Denkmalschutzes nicht behandelt wurde, wenn ja mit welcher Begründung?

a) Ist dem Senat bekannt, dass die BVV des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf ohne Gegenstimmen am 17.6.2021 den Beschluss getroffen hat, dass der Denkmalschutz für die Westendallee 77-91 als „Denkmalbereich: Gesamtanlage“, einschließlich aller zur Gesamtanlage gehörenden „Mietergärten“ erhalten bleibt (und dass die Untere Denkmalschutzbehörde demzufolge dem Bauträger gar keine Parameter nennen darf)?
b) Liegen dem Land Berlin bzw. dem Bezirk bereits neue Planungsskizzen vor? Welche Parameter hat die Untere Denkmalschutzbehörde benannt? Auf welcher rechtlichen Basis wurden diese Parameter festgelegt?
c) Teilt der Senat die Auffassung, dass mit der Entwicklung von Parametern durch die Untere Denkmalschutzbehörde für die Bebauung des denkmalgeschützten Geländes die Aufhebung des seit 1995 bestehenden Denkmalschutzes desselben verfolgt wird?

d) Teilt der Senat die Auffassung, dass der Grundstückseigentümer resp. der Bauträger keine Ersatzansprüche bei verweigerter Baugenehmigung geltend machen kann, weil das Grundstück seit 1995 in der Denkmalliste eingetragen ist und dies allen Beteiligten bekannt gewesen sein dürfte, was bedeutet, dass Schaden vom Land Berlin abgewendet wird?
e) Und teilt der Senat die Auffassung, dass hier § 17 DSchG umzusetzen oder mindestens in Erwägung zu ziehen ist?

Antwort 4:
Bei dem hier geplanten Wohnungsbau (auch für Studierende) wäre aufgrund des Vorliegens eines qualifizierten Bebauungsplans ein Genehmigungsfreistellungsverfahren einschlägig. Da in einem solchen Belange des Denkmalschutzes nicht geprüft werden würden, können auch im Vorfeld zu diesem Verfahren keine Vorbescheidsfragen zum Thema Denkmalschutz gestellt werden.

Antwort 4a:
Der Beschluss ist dem Senat bekannt.

Antwort 4b:
Dem Senat liegen keine neuen Planungsskizzen vor.

Antwort 4c:
Diese Auffassung teilt der Senat nicht.

Antwort 4d:
Bei verweigerter Baugenehmigung hat der Vorhabenträger grundsätzlich keine Ersatzansprüche.

Antwort 4e:
Diese Auffassung teilt der Senat.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Drucksache 2026/5 - Den Denkmalschutz für die Gesamtanlage Westendallee 77-91, einschließlich aller Mietergärten erhalten! - in der Sitzung der BVV am 17.06.2021 beschlossen.
In dieser Drucksache heißt es: "Das Bezirksamt wird aufgefordert, sich bei den zuständigen Stellen dafür einzusetzen, dass der Denkmalschutz für die Westendallee 77-91 als „Denkmalbereich: Gesamtanlage“, einschließlich aller zur Gesamtanlage gehörenden „Mietergärten“ (s. LDA-Erläuterungsbogen zur Denkmalbedeutung vom 29.5.2000) erhalten bleibt.“
Die Wohnanlage wurde 1921-1923 vom Entwurfsbüro der Reichbank für die Stadt und Land GmbH erbaut. Bauliche und gestalterische Veränderungen unterliegen somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln). Eine denkmalrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage des Denkmalschutzgesetztes und muss daher frei sein von politischen Beschlusslagen.

Frage 5:
Inwiefern teilt der Berliner Senat meine Auffassung, dass bei einem Grundstückstausch mindestens die Qualitäten (baurechtliche Kennziffern) des aktuellen Grundstücks vorzuweisen hat?
a) Inwiefern wäre eine zeitnahe Entscheidung erforderlich?
b) Inwieweit ist dem Senat bekannt, dass der Bauherr, wie bekannt, grundsätzlich gesprächsbereit und offen für einen möglichen Flächentausch unter der Maßgabe ist, dass es zu keiner Verzögerung in der Abwicklung kommt und eine wirtschaftliche Realisierung bei der Schaffung preisgebundenen Wohnraums möglich ist?
c) Geht der Senat oder der Bauherr nicht davon aus, dass es durch mögliche Klagen der Anwohner und Anwohnerinnen wegen der problematischen Lage des Baugrundstücks zu großen Verzögerungen kommen wird?

d) Geht der Senat davon aus, dass es im gesamten Land Berlin kein adäquates Grundstück gibt?

Antwort 5 und 5a:
Diese Auffassung teilt der Senat.
Antwort 5b:
Diese Information ist dem Senat bekannt.

Antwort 5c:
Die Planungen sollen so ausgeführt werden, dass Klagen der Anwohnerinnen und Anwohnern nicht notwendig sind.

Antwort 5d:
Dem Senat ist kein gleichwertiges Grundstück, bei dem es zu keiner Verzögerung in der Realisierung kommt, bekannt.

Frage 6:
Der Bauvorbescheid wurde hier auf Antrieb des Berliner Senats erwirkt. Wieso schafft es das Land Berlin nicht entsprechend auf einem der Tauschgrundstücke gemäß §34 Baurecht?

Antwort zu 6:
Siehe Antwort zu 5d.

Frage 7:
Inwiefern gab es wann mit welchem Ergebnis bereits Begehungen des Grundstücks zum Thema Denkmalschutz und sind hierbei bereits Vorabsprachen zwischen Land und Bauherr oder Bezirk und Bauherr getroffen worden, von denen die Anwohner und Anwohnerinnen nichts wissen?

Antwort zu 7:
Siehe Antwort zu 3.

Frage 8:
Wurde inzwischen ggf. wann ein Bauantrag eingereicht, wie ist der Stand der Einreichung eines Bauantrags? Wieso kann in Augen des Senats genau an dieser Stelle von der zulässigen Bebauungstiefe abgewichen werden? Inwiefern wird das Land Berlin hiermit seinen Klimaschutzplänen gerecht, die eine möglichst geringe Versiegelung - auch von Flächen - anstrebt? Und teilt der Senat die Auffassung, dass im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung der seit 1995 bestehende Denkmalschutz aufgehoben wird?

Antwort zu 8:
Es wurde kein Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung eingereicht.
Ob die Notwendigkeit besteht von der zulässigen Bebauungstiefe abzuweichen, wird aus dem ggf. neuen Antrag auf Baugenehmigung ersichtlich.
Das Land Berlin wird durch die Neubauplanung seinen Klimaschutzplänen gerecht werden.
Der seit 1995 bestehende Denkmalschutz wird nicht aufgehoben werden.

Frage 9:
Welche Aspekte genau (Denkmalschutz, Zuwegung, Mietergärten) wurden bereits durch wen mit wem geklärt? Wurde bereits mit den betroffenen Mietern und Mieterinnen Kontakt aufgenommen? Wurden den Mietern bereits welche Alternativflächen angeboten? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 9:
Siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 10:
Auf den Tauschgrundstücken sind Themen wie Rücksichtsnahmegebot, Denkmalschutz, Naturschutz,

Brandschutz, Zuwegung deutlich einfacher realisierbar. Inwiefern hat der Bauherr bzw. das Land Berlin dies berücksichtigt? Geht das Land nicht von Klagen der Anwohner und Anwohnerinnen aus?

Antwort zu 10:
Siehe Antwort zu 5 und 5 c.

Berlin, den 1.10.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen