Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 902
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 30. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2020)

zum Thema:
Bauvorhaben Nipkowstraße / Ecke Dörpfeldstraße in Adlershof

und **Antwort** vom 16. Jul. 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Jul. 2020)

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 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/ 23902
vom 30. Juni 2020
über Bauvorhaben Nipkowstraße / Ecke Dörpfeldstraße in Adlershof

---

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 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wer ist aktuell Eigentümer des Eckgrundstücks Nipkowstraße/Dörpfeldstraße in Adlershof und seit wann ist dieser Eigentümer eingetragen?

Antwort zu 1:
Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück Dörpfeldstr. 37 gemeint ist. Es handelt sich um ein Privatgrundstück. Der aktuelle Eigentümer ist seit dem 16.10.2018 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Darüber hinaus gehende Angaben unterliegen dem Datenschutz.

Frage 2:
Handelt es sich dabei um denselben Eigentümer, der das mittlerweile abgerisse Gebäude, das ein Schandfleck der Dörpfeldstraße war, jahrzehntelang verfallen ließ?

Antwort zu 2:
Der Abbruch wurde am 30.09.2019 beantragt. Der letzte Eigentümerwechsel geschah im Jahr 2018, frühere Eigentümerwechsel wurden nicht recherchiert.

Frage 3:
Gab es bezüglich des nun abgerissenen Gebäudes seitens des Bezirksamts in den Jahren zuvor Kontakte mit dem Eigentümer zur Gefahrenabwehr hinsichtlich herabstürzender Gebäudeteile auf das öffentliche Straßenland (Gehweg) oder wurden gar Ersatzvornahmen angeordnet? Wenn ja, wann genau, mit welchen Auflagen und in welcher Höhe? Wenn nein, hat das Bezirksamt bis zum Abriss keine Gefahrenquelle dort gesehen?

Antwort zu 3:
Ja. Bereits in den Jahren 1969 und 1976 wurde für zwei Dachgeschosswohnungen ein Benutzbarkeitsverbot durch die staatliche Bauaufsicht auf Grund des desolaten Zustands des gesamten Gebäudes ausgesprochen. Die Instandsetzungskosten wurden durch den Leiter der staatlichen Bauaufsicht 1976 auf 120-150 TM geschätzt.
Am 24.02.1993 wurde hinsichtlich Rissbildungen im Treppenhaus und an den Geschoßdecken Erdgeschoss-Kellergeschoss sowie Schornsteinen eine Ersatzvornahme angeordnet. Die Kosten wurden mit 2000,00 DM veranschlagt. Entsprechend eines Gutachtens war die Standsicherheit gefährdet. Auf Grund des vorliegenden Gutachtens und bestehender Restitutionsansprüche erfolgte ab 1994 der Freizug der Wohnungen und Geschäfte.
In den Jahren 1999, 2003 (3X), 2005, 2011, 2012, 2015, 2016, 2017 und letztmalig 2018 erfolgten jeweils Anhörungen zur Sicherung des Gebäudes bzw. Grundstückes, welche durch die Eigentümer umgesetzt wurden, so dass keine Ersatzvornahmen notwendig waren.

Frage 4:
Wurde versucht, gesetzlich gegen den jahrzehntelangen Leerstand von Wohnraum vorzugehen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4:
Mit den rechtlichen Möglichkeiten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes konnte nicht gegen den jahrzehntelangen Leerstand vorgegangen werden. Das Haus stand seit 1997 leer und ist auf Grund der schweren baulichen Missstände als „Wohnraumruine“ einzuordnen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung zum 01.05.2014 stellte das Haus keinen schützenswerten Wohnraum dar. Da es sich bei den Räumlichkeiten zum 01.05.2014 nicht um Wohnraum handelte, unterliegen diese von Vornherein nicht dem Zweckentfremdungsrecht (vgl. Gesetzesbegründung Drucksache 17/1057 vom 11.06.2013; Seite 12)
Mit der Aufnahme des Gebiets rund um die Dörpfeldstraße in die Städtebauförderkulisse „Aktives Zentrum“ (AZ) wurde auch das Grundstück Dörpfeldstraße 37 in den Blick genommen. Die Bebauung des Grundstücks Dörpfeldstr. 37 war bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK zum heutigen Fördergebiet Dörpfeldstraße aufgrund des sehr schlechten Bauzustands nicht nutzbar und wurde als städtebaulicher Missstand gekennzeichnet. Entsprechend wurde im Maßnahmenkonzept des ISEK das Grundstück als Neubaupotenzial gekennzeichnet. Im Förderverfahren wurden alle Eigentümer der Dörpfeldstraße kontaktiert, über die Ziele des AZ informiert und entsprechende Beratungsangebote unterbreitet. Eine Rückmeldung der Eigentümer des o.g. Grundstücks gab es nicht. Im Rahmen des AZ-Verfahrens gibt es keine Grundlagen für eine verpflichtende Umsetzung der AZ-Ziele auf privaten Grundstücken. Eine Rückmeldung des Eigentümers gab es erst zu einer Anfrage bezüglich der Anbringung eines Banners zum Tag der Städtebauförderung 2018 zum Thema Fassadengestaltung. Zu diesem Zeitpunkt lief bereits ein planungsrechtliches Verfahren zu Abriss und Neubebauung auf dem Grundstück Dörpfeldstr. 37.

Frage 5:
Welche Planungen verfolgt der aktuelle Eigentümer bei seinem Neubauvorhaben? Was ist Gegenstand der Baugenehmigung und welche Auflagen gibt es?

Antwort zu 5:
Es wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Apartmenthotels mit 58 Gästezimmer und eines Cafés mit 47 Innenplätze und 24 Außenplätze, 2 PKW Stellplätze, davon 1 behindertengerechter PKW-Stellplatz, erteilt.
Hinsichtlich der Belange der Straßenbahn wurden seitens der techn. Bahnaufsicht Auflagen erhoben.

Frage 6:
Wann wurde die Baugenehmigung erteilt und bis wann muss sie ausgeschöpft sein?

Antwort zu 6:
Die Baugenehmigung wurde am 20.04.2020 erteilt. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde (hier: 21.04.2022) oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist (hier 21.04.2026). Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Frage 7:
Wie wurde sichergestellt, dass sich das auf Fotos recht massiv darstellende Neubauvorhaben harmonisch in den Ortsteil einfügt?

Frage 8:
Welche benachbarten Gebäude wurden konkret für die Beurteilung nach § 34 als „ortsübliche Bebauung“ herangezogen?

Antwort zu 7 und 8:
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des o.g. Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB, wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich 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. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft. Der in § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB verwendete Begriff der näheren Umgebung stellt dabei auf die wechselseitige Prägung von Bauvorhaben und Umgebung ab. Die maßgebende nähere Umgebung reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt. Maßgeblich ist insoweit das Straßengebiet, in welches das künftige Bauvorhaben eingebettet ist. Das beurteilungsrelevante Umfeld wird demnach durch die Dörpfeldstraße, die Nipkowstraße und der Arndtstraße definiert. Die Eigenart der näheren Umgebung im Bereich der Dörpfeldstraße ist durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit nicht störenden, der örtlichen Versorgung dienenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. In der Regel befinden sich die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der Wohnhäuser, teilweise auch in den Obergeschossen. Die Nipkowstraße ist wohngebietstypisch mit Einzelhausbebauung und Gartenflächen, der Straßenraum durch beidseitigen Baumbestand geprägt. Entlang der Dörpfeldstraße liegt eine geschlossene Bauweise vor, rückwärtig in der Nipkowstraße liegt eine offene Baustruktur vor. Die relevanten Gebäudehöhen im maßgeblichen Umfeld liegen zwischen ca. 11m (Nipkowstraße) und ca. 18 m (Dörpfeldstraße). Die ortsübliche Gebäudetiefe liegt zwischen ca. 12,0 m und 13,0 m.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei dem Vorhaben durch ein in seiner maximalen Ausprägung 4-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss mit einer absoluten Höhe von ca.17,12 m OK Attika, welcher die absolute Höhe der Nachbarbebauung in der Dörpfeldstraße nur minimal überschreitet, geprägt. Zur Nipkowstraße staffelt sich das Gebäude ab und unterschreitet mit ca. 13,56 m OK Attika die Baukörperhöhen der Nachbarbebauung in der Nipkowstraße. Dementsprechend fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein. Hinsichtlich der Bauweise fügt sich das Vorhaben ebenfalls in die nähere Umgebung ein. Sowohl in der Dörpfeldstraße als auch zur Nipkowstraße wird die halb offenen Bauweise eingehalten.
Das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ist bezüglich Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht verletzt.

Frage 9:
Liegen dem Bezirksamt Erkenntnisse hinsichtlich des momentanen Baufortschritts und des Fertigstellungstermins vor und wenn ja, welche?

Antwort zu 9:
Das Vorhaben ist in der Bauausführung. Der Baubeginn wurde am 29.06.2020 angezeigt.

Berlin, den 16.07.2020

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen