

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)**

vom 29. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Dezember 2022)

zum Thema:

**Leerstand Ansbacher Straße 33 und 35 im Schöneberger Norden**

und **Antwort** vom 14. Dez. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14169  
vom 29.11.2022

über

Leerstand Ansbacher Straße 33 und 35 im Schöneberger Norden

---

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

Vorbemerkung:

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

Vorbemerkung Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

Es handelt sich um den Bereich Ansbacher Straße 33/35 Ecke Lietzenburger Straße 14-14c. An der Ansbacher Str. befinden sich 2 Wohngebäude, die um 1960 errichtet wurden.

Seit ca. 2012 strebt die Eigentümerseite an, diese Fläche neu zu bebauen. Diverse vorgelegte Planungen sahen immer den Abriss des Gebäudes Nr. 35, teilweise auch den des Nachbargebäudes vor. Erst nach vielen Abstimmungen konnte dann eine Baugenehmigung erteilt werden, diese wurde aber nicht in Anspruch genommen und ist mittlerweile erloschen; dies offensichtlich, da der Eigentümerseite die damals genehmigte Baumasse nicht mehr als hinreichend erschien.

Es wurden im Nachgang neue Vorbescheidsanträge eingereicht, die wegen erheblicher Überschreitung der planungsrechtlich vorgegebenen Maße (u.a. auch der Höhe) vom Bezirk abgelehnt werden mussten. Die Widersprüche dagegen wurden von der Senatsverwaltung abgewiesen.

Für das Gebäude Ansbacher Str. 35 wurde mit dem Abbruch ohne gültige Genehmigung durch die BWA begonnen. Die Einstellung der Arbeiten wurde angeordnet. Der Widerspruch gegen den Baustopp des Abbruchs wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 07.12.2021 zurückgewiesen. Dagegen wurde am 17.01.2022 Klage erhoben, die derzeit beim VG Berlin anhängig ist.

Es finden im FB Stadtplanung seit längerem Bauberatungen statt, bei denen bisher kein Konsens erreicht werden konnte, da bauherrenseitig vom Abriss beider Wohngebäude ausgegangen wurde. Das Grundstück befindet sich nunmehr im Geltungsbereich einer im Aufstellungsverfahren befindlichen Erhaltungsverordnung (Wittenbergplatz) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 10. November 2020 wurde am 20.11.2020 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 48, S. 5595-5600) öffentlich bekannt gemacht. Die Verordnung steht kurz vor der Festsetzung. Aus erhaltungsrechtlichen Gründen könnte einem Abriss der Wohngebäude grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

Frage 1:

Auf dem Grundstück Ansbacher Str. 35, 10777 Berlin (Schöneberg Nord) steht ein Wohngebäude seit mehreren Jahren leer. Das Wohnhaus ist zwischenzeitlich stark beschädigt und verfällt zusehends. Ist dem Senat bekannt, seit wann und aus welchem Grund das Wohnhaus leer steht? Sind dem Senat die Eigentumsverhältnisse bekannt?

Antwort zu 1:

Das Gebäude mit 14 Wohneinheiten steht ca. seit 2016 leer. Die Eigentumsverhältnisse sind bekannt. Die Eigentümerin plant den Abriss des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung des Grundstücks (siehe Vorbemerkung).

Frage 2:

Ist dem Senat bekannt, wie der aktuelle Planungsstand für das Grundstück Ansbacher Str. 35, 10777 Berlin ist? Welche Maßnahmen werden angesichts des Leerstands ergriffen? Liegt hier ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor?

Antwort zu 2:

Zu dem Objekt sind zweckentfremdungsrechtliche Verfahren anhängig.

Im Jahr 2016 wurde eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung mit Gültigkeit bis zum 31.12.2018 erteilt. Die Genehmigungsvoraussetzungen waren erfüllt, da durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen werden sollte. Die Abrissgenehmigung wurde nicht genutzt, da zwar

kurz vor dem Ablauf der Gültigkeit mit den Abrissarbeiten begonnen wurde, diese aber nicht abgeschlossen werden konnten. Da zwischenzeitlich auch eine baurechtliche Abrissgenehmigung notwendig wurde, hatte die Bauaufsicht einen Abrisstopp verhängt. Dagegen hat die Eigentümerin einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht gestellt. Dieser wurde abgelehnt.

In der Folgezeit stand das Gebäude im unbewohnbaren Zustand ohne die nach § 1 Abs. 1 ZwVbG erforderliche Genehmigung leer (Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbotsgesetz). Daher wurde mit Bescheid vom 12.09.2022 eine Wiederherstellungs- und Wohnzuführungsaufforderung für das gesamte Gebäude erlassen. Die Eigentümerin gibt zwar an, dass ein Abriss des Gebäudes angestrebt wird - mit dem Bauamt wird bereits eine neue Bebauung geklärt - jedoch ist bis zum heutigen Tage kein (erneuter) Antrag auf eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung gestellt worden. Die Zweckentfremdungsstelle kann daher nicht davon ausgehen, dass ein Abriss erfolgen wird. Folglich ist die Zweckentfremdungsstelle gehalten, auf die Wiederherstellung zu Wohnzwecken und die Wiederzuführung in den Wohnungsmarkt zu dringen. Gegen die Wiederherstellungs- und Wohnzuführungsaufforderung hat die Eigentümerin einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht gestellt. Eine Entscheidung steht aktuell noch aus.

Zum Planungsstand beim Stadtentwicklungsamt siehe Vorbemerkung.

Frage 3:

Auf dem Grundstück Ansbacher Str. 33, 10777 Berlin (Schöneberg Nord) steht ebenfalls ein Wohngebäude seit mehreren Jahren leer bzw. ist nur teilweise bewohnt. Ist dem Senat bekannt, ob das Wohnhaus zu Wohnzwecken genutzt wird oder ob eine andere Nutzung vorliegt? Bitte erläutern. Sind dem Senat die Eigentumsverhältnisse bekannt?

Antwort zu 3:

Das Gebäude befindet sich im gleichen Eigentum wie die Nr. 35. Auch zu diesem Objekt sind mehrere zweckentfremdungsrechtliche Verfahren anhängig.

Nach dem derzeitigen Ermittlungsstand wird der überwiegende Teil der Wohnungen zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich bei einigen Wohnungen besteht der Verdacht einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum durch eine Überbelegung. Aufgrund der Komplexität des Sachverhalts dauern die Ermittlungen an. Die Eigentumsverhältnisse sind bekannt.

Frage 4:

Wie viele Haushalte wohnen derzeit noch auf dem Grundstück Ansbacher Str. 33? Hat der Senat Kenntnisse über die Haushaltsgröße der dort verbliebenen Haushalte?

Antwort zu 4:

Nach dem derzeitigen Ermittlungsstand werden alle 18 Wohnungen in dem Gebäude genutzt. Verlässliche Angaben zu den Haushaltsgrößen können nicht gemacht werden.

Frage 5:

Ist dem Senat bekannt, wie der aktuelle Planungsstand für das Grundstück Ansbacher Str. 33, 10777 Berlin ist? Welche Maßnahmen werden angesichts des teilweisen Leerstands ergriffen? Liegt hier ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor?

Antwort zu 5:

Die Eigentümerin plant den Abriss des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung des Grundstücks. Bis zum heutigen Tage ist kein Antrag auf eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung gestellt worden. Ein Leerstand von Wohnraum ist bei dem Objekt derzeit nicht bekannt. Es besteht jedoch bei mehreren Wohnungen der Verdacht einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum gem. § 2 Abs. 1 ZwVbG – allgemeiner Tatbestand, Nutzung zu anderen als Wohnzwecken – in der Gestalt einer Überbelegung. Die Ermittlungen dauern an.

Zum Planungsstand beim Stadtentwicklungsamt siehe Vorbemerkung.

Berlin, den 14.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen