

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. September 2024)

zum Thema:

Abriss der Suarezstraße 24-25

und **Antwort** vom 1. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20319
vom 16. September 2024
über Abriss der Suarezstraße 24-25

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurde. Diese wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann wurde eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung für die Suarezstraße 24-25 erteilt?

Antwort zu 1:

Die zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung wurde am 02.08.2024 erstellt und versandt. Am 06.08.2024 ging sie bei dem Prozessbevollmächtigten ein.

Frage 2:

Wie viele Wohneinheiten werden abgerissen?

Antwort zu 2:

30 Wohneinheiten.

Frage 3:

Wie viele Ersatzwohnungen mit welcher Wohnungsgröße und Zuschnitt werden gebaut?

Antwort zu 3:

Es wurden 30 Wohneinheiten als Ersatzwohnraum angeboten. Eine Bestandsfläche von 1.285,12 m² wird abgerissen und eine neue Fläche von 1.397,32 m² als Ersatzwohnraum angeboten. Der Zuschnitt ist nicht relevant für Ersatzwohnraum – lediglich die Anzahl (Einheiten) und die Größe.

Frage 4:

Wie stellt sich die Miethöhe der Ersatzwohnungen dar? Auf welcher Grundlage und nach welchem Maßstab wurde die Miethöhe für die Ersatzwohnungen bestimmt?

Antwort zu 4:

Zur Sicherung der Zweckbindung des Ersatzwohnraums ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auf eigene Kosten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das betreffende Grundbuch eintragen zu lassen unter Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 und 2 ZwVbG i.V.m. § 3 Abs. 4 ZwVbVO und die darin jeweils enthaltenen Bestimmungen bezüglich einer Miethöhe, wenn der Ersatzwohnraum nicht selbst genutzt wird.

Frage 5:

Inwiefern hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zur Bestimmung der Miethöhe für den Ersatzwohnraum mit dem Senat erörtert?

Antwort zu 5:

Eine Erörterung war nicht erforderlich, da § 3 Abs. 4 ZwVbVO weiterhin eine wirksame Vorschrift ist – die Bezirke selbst verfügen nicht über eine eigene Verwerfungskompetenz. Die Mietobergrenze in § 3 Abs. 4 ZwVbVO wurde im Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 23.05.2023 (OVG 5 B 29.19) lediglich in dem sog. obiter dictum behandelt. Eine Anwendung der dort niedergeschriebenen Maßstäbe wird momentan geprüft, nachdem das Urteil nunmehr Rechtskraft erlangt hat.

Frage 6:

Liegt eine Baugenehmigung bereits vor?

Antwort zu 6:

Die Baugenehmigung Nr. 2018/1251 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem o.g. Grundstück wurde mit den Bescheiden am 04.09.2024 bereits erteilt.

Frage 7:

Welche Abweichungen oder Befreiungen vom Baunutzungsplan wurden vorgenommen und inwiefern waren diese aus Sicht der Abteilung Stadtplanung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf genehmigungsfähig?

Antwort zu 7:

Mit dem Vorhaben sind folgende Ausnahmen und Befreiungen vom Baunutzungsplan verbunden:

Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,66
Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,5 auf 5,14
Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von V auf VIII
Überschreitung der Straßenfluchtlinie durch Gebäudeteile
Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m durch Gebäude/-teile
Überschreitung der Baufluchtlinie durch Gebäudeteile
Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m

Die Ausnahmen und Befreiungen sind städtebaulich verträglich. Der geplante Baukörper schließt straßenseitig an die bestehenden gründerzeitlichen Gebäude Suarezstraße 26 und Witzlebenstraße 20 an und schließt den bislang an der Witzlebenstraße offenen Blockrand. Die bislang oberirdisch befindlichen Pkw-Stellplätze und Garagen werden zurückgebaut und der Hof – wie auch das Flachdach über dem Staffelgeschoss – weitgehend begrünt. Auf den Grundstücksfreiflächen werden zudem Kinderspielplätze und Fahrradstellplätze errichtet. Es entstehen 56 Wohneinheiten.

Das Vorhaben würde sich in einer Analogiebetrachtung nach § 34 BauGB einfügen.

Frage 8:

Hat das Bezirksamt Kenntnis darüber, ob in der Suarezstraße 24-25 noch Mieterinnen und Mieter wohnen und wenn ja, wie viele?

Antwort zu 8:

Der Bezirk hat hierüber keine Kenntnis.

Frage 9:

Haben diese Mieterinnen und Mieter einen Mietvertrag bzw. wurde bereits eine Verwertungskündigung ausgesprochen?

Antwort zu 9:

Dies ist nicht bekannt, weil es nicht Teil des Verfahrens zur Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung ist.

Berlin, den 01.10.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen