

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

vom 11. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. November 2024)

zum Thema:

Was wird aus den Mietergärten in der Westendallee?

und **Antwort** vom 27. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Nov. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20858
vom 11. November 2024
über Was wird aus den Mietergärten in der Westendallee?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat 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 und die Bauherrin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was ist der aktuelle Sachstand bzgl. des Bauantrags zum Grundstück der Mietergärten hinter den Häusern in der Westendallee 77-91?

Frage 3:

Inwiefern kann für die Mietergärten, die jenseits der Bebauungstiefe von Seiten der Westendallee liegen, eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden?

Antwort zu 1 und 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Baugenehmigung wurde mit Datum vom 5.11.24 unter der aufschiebenden Bedingung der Herstellung der Erschließung erteilt.“

Frage 2:

Wie positionieren sich Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie Landesdenkmalamt zu dem Bauantrag?

Antwort zu 2:

Der Senat begrüßt das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu 1.“

Frage 4:

Inwieweit sind die Bauherren GEWOBAG OIB Projektgesellschaft auf die Anwohner, Mieter mit Mietergartenparzellen sowie benachbarte Grundstückseigentümer zugegangen? Wurde über die Bebauungspläne bereits öffentlich oder nicht öffentlich informiert?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt hat die Bürgerinitiative [BI] über den Sachstand informiert und zuletzt im Ausschuss für Stadtentwicklung am 13.11.24 über die Rahmenbedingungen und die erteilte Baugenehmigung informiert.“

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauherrin hat in der Vergangenheit zu dem Thema - auch zu den Bauplänen - mehrmals mit den Nachbarn bzw. deren Vertretern gesprochen und dazu informiert. Derzeit besteht eine Kommunikationsebene zwischen der von den Nachbarn (WEGs) beauftragten Anwältin und dem Anwalt der Bauherrin. Angestrebt werden einvernehmliche Vereinbarungen mit den Nachbarn.“

Frage 5:

Wie will der Bauherr mit dem Denkmalschutz der Gesamtanlage umgehen? Ist die Fassadengestaltung der Neubauten ebenfalls im Stil der Wohnanlage aus den 1920er Jahren geplant (u.a. mit bauähnlicher Fassade, bauähnlichen Holzfenstern sowie einem Spitzdach)?

Antwort zu 5:

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gebäudeplanungen wurden von der Bauherrin mit der Stadtplanung und der Unteren Denkmalschutzbehörde Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmt, so dass die Bauantragsplanung den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird.“

Frage 6:

Welche Maßnahmen sind zur Sicherstellung der Wahrung der Privatsphäre der Bewohner der Bestandswohnanlage geplant? Wie groß ist die Distanz zwischen den jeweiligen Wohnräumen (Bestand zu Neu) geplant? Und wie soll hier das Entstehen einer Hinterhofsituation vermieden werden?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwischen Bestands- und Neubebauung werden deutlich eingehalten. Der Abstand beträgt zwischen rund 15-25m.“

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die geplante Gebäudeerschließung soll auf der den Nachbargebäuden abgewandten Fassadenseite erfolgen. Zudem ist geplant, keine Freisitze in Richtung der Nachbargebäude anzuordnen. Alle öffentlich-rechtlich geforderten Abstandsflächen der geplanten Gebäude werden auf dem Grundstück der Bauherrin nachgewiesen.“

Frage 7:

Wie genau soll mit den bestehenden Mietverhältnissen inklusive Mietergärten auf dem Baugrundstück umgegangen werden? Ist hierzu inzwischen eine Kontaktaufnahme zu den Mietern erfolgt?

Antwort zu 7:

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu 4: Die Bauherrin strebt eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn an.“

Frage 8:

Was für eine Art von Wohnnutzung ist in der neuen Anlage geplant? Wer wird Träger dieser Anlage sein, sofern es sich weiterhin um studentisches Wohnen handelt? Wie hoch wird die monatliche Mietbelastung sein?

Antwort zu 8:

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Bislang sind Studentenwohnungen geplant. Aktuell wird seitens der Bauherrin geprüft und erwogen, eine reine Wohnnutzung zu realisieren. Die Vermietung an einen Träger ist nicht geplant.“

Frage 9:

Welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Baustatik der Bestandsgebäude vor Beginn, während sowie nach der Bauphase geplant?

Antwort zu 9:

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauherrin beabsichtigt, vor Beginn eine Bestandsdokumentation des baulichen Zustandes der angrenzenden Gebäude aufnehmen zu lassen. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der umliegenden Gebäude sind nicht erforderlich.“

Frage 10:

Werden Bewohner der Bestandsgebäude durch Zufahrt und Zuwegung in ihrer Privatsphäre beeinträchtigt? Inwieweit ist hier eine Entschädigung ggf. durch den Bauherren vorgesehen?

Antwort zu 10:

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauherrin wird bei der Wahrnehmung der vertraglich vereinbarten und grundbuchlich gesicherten Grunddienstbarkeit sämtliche rechtlichen Anforderungen berücksichtigen und auch die sonstigen nachbarschaftlichen Belange angemessen berücksichtigen.“

Frage 11:

Welche schützenswerten Tier- und Pflanzenarten befinden sich auf dem Baugrundstück? Wurde hierzu schon eine Erhebung durchgeführt oder ist diese geplant?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der Bauaufsicht wurde ein am 04.09.24 erstellter Artenschutzfachbeitrag eingereicht. Die Bauherrin wurde aufgefordert, einen vollständigen Artenschutzbeitrag nachzureichen, die auf einer Erfassung aller Bereiche ab Frühjahr basiert.“

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauherrin hat im Zuge des Bauantrags die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, auch den Naturschutz prüfen und bewerten lassen und im Rahmen des Verfahrens vorgelegt.“

Frage 12:

Auf welche Weise plant der Bauherr für die zusätzliche Versiegelung der Gartenfläche zu kompensieren?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Baukörper wurden gegenüber der Vorbescheidsplanung dahingehend verändert, dass größere zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben. Weiterhin wurde als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen, dass verloren gegangene Gebüsch-Strukturen auf dem Grundstück auszugleichen sind, um eine Strukturvielfalt und Lebensraum zu erhalten. Der Bauherr/Architekt ist aufgefordert, vogel- und insektenfreundliche Arten zu verwenden. Ein Entwurf der Pflanzungen (Anzahl und Lage) ist abzusprechen. Für die zu fällenden Bäume ist ein ökologischer Ausgleich zu leisten.“

Die Bauherrin teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauherrin wird bei der Umsetzung des Vorhabens die öffentlich-rechtlichen Anforderungen berücksichtigen und einhalten. Unabhängig davon sieht die Gebäudeplanung eine intensive Begrünung der Flachdächer vor.“

Frage 13:

Welche und wie viele Bäume sind für die Bebauung zu fällen? Wurde hierfür bereits eine Genehmigung erteilt?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fällgenehmigung für 21 zu fällende Bäume wurde mit der Baugenehmigung erteilt, unter dem Hinweis, dass dies erst erfolgen kann sobald Baurecht besteht und weitere Hinweise gelten.

- 01 (Nr.44 Baumliste) / Weide, StU 68/51/67 cm,
- 02 (Nr.123 Baumliste) / Sandbirke, StU 90 cm,
- 03 (Nr.124 Baumliste) / Laubbaum, StU cm
- 04 (Nr.52 Baumliste) / Sandbirke, StU 135 cm,
- 05 (Nr.55 Baumliste) / Eiche, StU 190 cm,
- 06 (Nr.63 Baumliste) / Ahorn, StU 145 cm,
- 07 (Nr.72 Baumliste) / Gleditschie, StU 100 cm,
- 08 (Nr.70 Baumliste) / Winterlinde, StU 290 cm,
- 09 (Nr.77 Baumliste) / Sandbirke, StU 166 cm,
- 10 (Nr.88 Baumliste) / Spitzahorn, StU 160 / 160 cm,
- 11 (Nr.89 Baumliste) / Eschenahorn, StU 200 cm,
- 12 (Nr.108 Baumliste) / Eschenahorn, StU 84 cm,
- 13 (Nr.107 Baumliste) / Eiche, StU 85 cm,
- 14 (Nr.125 Baumliste) / Ahorn, StU 114 cm,
- 15 (Nr.127 Baumliste) / Sandbirke, StU 123 cm, 1
- 16 (Nr.116 Baumliste) / Waldkiefer, StU 171 cm
- 17 (Nr.129 Baumliste) / Eschenahorn, StU 143 cm, 1
- 18 (Nr.120 Baumliste) / Flieder, StU 80/50/35/35/22/22/22 cm
- 19 (Nr.126 Baumliste) / Eschenahorn, StU 145 cm,
- 20 (Nr.8 Baumliste) / Obstbaum, StU 95 cm, (Niststätte!)
- 21 (Nr.7 Baumliste) / Prunus, StU 150 cm,

In den Auflagen ist weiterhin aufgeführt: Ein ökologischer Ausgleich ist zu leisten, da diese Bäume gegenwärtig ihre ökologische Funktion erfüllen und, soweit erkennbar, standsicher sind. Die Wertberechnung für die o.g. Bäume hat einen Betrag von 23.860,00 € (Katalogpreis netto) ergeben. Die Ersatzpflanzung soll soweit möglich vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Sie ist nach der Fällung zum nächstmöglichen Pflanztermin (d.h. Frühjahr bzw. Herbst), spätestens jedoch bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu erbringen. Als Nachweis der Pflanzung ist der Lieferschein oder die Rechnung per Post, Telefax oder E-Mail (baumschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de) unaufgefordert zu übersenden.

Gemäß § 6 Abs. 5 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten im o.g. Wert zu verwenden. Die bestehende Diversität ist zu erhalten.

Gemäß § 6 Abs. 4 BaumSchVO sind zu pflanzen: 46 Ersatzbäume (standortgerecht, vorrangig gebietstypisch, Hochstamm, 3 x verschult mit Drahtballierung, Stammumfang von mindestens 14-16 cm) im Wert von insgesamt 23.860,00 €. Die Baumarten sind mit dem Umwelt- und

Naturschutzamt im Vorhinein abzustimmen. Es ist Baumschulware in handelsüblicher Qualität zu verwenden.“

Frage 14:

Entspricht es einem verantwortungsvollen Umgang mit Steuermitteln, dass das Grundstück im Auftrag des Landes Berlin für ein Vielfaches des wenige Jahre zuvor entrichteten Kaufpreises erworben wurde?

Antwort zu 14:

Das Grundstück wurde unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit erworben. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum (bspw. für studentisches Wohnen) entspricht nach Auffassung des Senats einem verantwortungsvollen Umgang mit Steuermitteln.

Frage 15:

Eingedenk der Tatsache, dass das Gelände seit fast 30 Jahren unter Denkmalschutz steht: Welchen Stellenwert hat der Denkmalschutz für den Senat, wenn dieser durch eine solche Bebauung zunichte gemacht wird?

Antwort zu 15:

Der Senat misst Denkmalschutz und Denkmalpflege eine hohe Bedeutung zu. In diesem konkreten Einzelfall bestehen allerdings keine Gründe des Denkmalschutzes, die das private Interesse an der Vorhabenrealisierung überwiegen.

Berlin, den 27.11.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen