

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 28. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Januar 2025)

zum Thema:

Kurfürstenstraße 75: Mieter*innenvertreibung durch Abriss? (II) - Nachfragen zu unzureichenden Beantwortungen der Schriftlichen Anfrage 19/21123

und **Antwort** vom 13. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21500

vom 28. Januar 2025

über Kurfürstenstraße 75: Mieter*innenvertreibung durch Abriss? (II) - Nachfragen zu unzureichenden Beantwortungen der Schriftlichen Anfrage 19/21123

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft überwiegend 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 den Bezirk Mitte von Berlin um eine Stellungnahme zu allen Fragen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage 1. zu *„Wann wurde das Wohnhaus Kurfürstenstraße 75 erbaut und wie viel Wohnungen befinden sich im Gebäude?“*:

Warum liegen dem Senat – notfalls mit Unterstützung des Bezirks Mitte – keine Erkenntnisse vor, wann ein Gebäude, wie die Kurfürstenstraße 75, erbaut wurde und wie viel Wohnungen seinerzeit im Rahmen der Baugenehmigung genehmigt wurden?

Antwort zu 1:

Die Zuständigkeit für die Baugenehmigung des Wohnhauses Kurfürstenstraße 75 liegt beim Bezirk Mitte. Dieser hat die Nachfrage unbeantwortet gelassen. Statistisch wird die Anzahl der Wohnungen beim Senat nicht erfasst.

Frage 2:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage 3. zu „*Welche Abriss- und Neubaumaßnahmen wurden für das Grundstück Kurfürstenstraße 75 beantragt und genehmigt, bzw. welche Fragen wurden – ggf. mit Auflagen/Hinweisen - im Rahmen von Vorbescheidsanträgen/ genehmigungen bejaht?*“:

Welche konkreten Fragestellungen wurden im Rahmen der Genehmigung des Bauvorbescheides vom 30.08.2023 bezüglich der „Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse“ mit „JA“ beantwortet?

Antwort zu 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Frage ist identisch mit der Frage unter 2c. Siehe Antwort dort.“

Frage 2a:

Welche konkreten Fragestellungen wurden im Rahmen der Genehmigung des Bauvorbescheides vom 30.08.2023 bezüglich der „Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zur Kurfürstenstraße“ mit „JA“ beantwortet?

Antwort zu 2a:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ist es auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 im Bereich mit der Bezeichnung A-B – erforderlichenfalls im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – bauplanungsrechtlich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nach Abriss der Bestandsbebauung ein neugeschossiges Gebäude zu errichten, das bis an die Straßenbegrenzungslinie der Kurfürstenstraße heranreicht?

Ja, für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zur Kurfürstenstraße bis an die Straßenbegrenzungslinie durch ein neugeschossiges Gebäude wird auf Antrag eine Befreiung von den planungsrechtlichen Vorschriften erteilt, soweit zur Wahrung der öffentlichen Belange gem. §31(2) BauGB durch den Antragsteller gem. seines generell formulierten Vorbehalts sichergestellt wird, dass mit dem Vorhaben eine BGF Wohnen von ca. 1600 m² und davon förderfähige Mietwohnungen im Umfang von mindestens 500 m² Wohnfläche nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet werden (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen).“

Frage 2b:

Welche konkreten Fragestellungen wurden im Rahmen der Genehmigung des Bauvorbescheides vom 30.08.2023 bezüglich der „Überschreitung der seitlichen Baugrenze“ mit „JA“ beantwortet?

Antwort zu 2b:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ist es auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 im Bereich mit der Bezeichnung D-E-F – erforderlichenfalls im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – bauplanungsrechtlich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nach Abriss der Bestandsbebauung und unter der Voraussetzung, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten

werden, ein neugeschossiges Gebäude zu errichten, das die festgesetzte Baugrenze um 2,05 m überschreitet?

Ja, für die Überschreitung der seitlichen Baugrenze im Bereich mit der Bezeichnung D-E-F um ca. 2,05 m durch ein neugeschossiges Gebäude wird auf Antrag eine Befreiung von den planungsrechtlichen Vorschriften erteilt, soweit zur Wahrung der öffentlichen Belange gem. §31(2) BauGB durch den Antragsteller gem. seines generell formulierten Vorbehalts sichergestellt wird, dass mit dem Vorhaben eine BGF Wohnen von ca. 1600 m² und davon förderfähige Mietwohnungen im Umfang von mindestens 500 m² Wohnfläche nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet werden (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen).“

Frage 2c:

Welche konkreten Fragestellungen wurden im Rahmen der Genehmigung des Bauvorbescheides vom 30.08.2023 bezüglich der „Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse“ mit „JA“ beantwortet?

Antwort zu 2c:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ist es auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 – erforderlichenfalls im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – bauplanungsrechtlich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig, das vorhandene Gebäude mit derzeit zwei Vollgeschossen um sieben Geschosse zu erhöhen?“

Ja, für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von zwei um sieben auf neun Vollgeschosse – wie im Lageplan zu Einzelfrage 1/ M 1:250 dargestellt – wird auf Antrag eine Befreiung von den planungsrechtlichen Vorschriften erteilt, soweit zur Wahrung der öffentlichen Belange gem. §31(2) BauGB durch den Antragsteller gem. seines generell formulierten Vorbehalts sichergestellt wird, dass mit dem Vorhaben eine BGF Wohnen von ca. 1600 m² und davon förderfähige Mietwohnungen im Umfang von mindestens 500 m² Wohnfläche nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet werden (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen).“

Frage 2d:

Welche konkreten Fragestellungen wurden im Rahmen der Genehmigung des Bauvorbescheides vom 30.08.2023 bezüglich der „Zulässigkeit von Wohnungen“ mit „JA“ beantwortet?

Antwort zu 2d:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ist die Nutzung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 zu Wohnzwecken in dem derzeit vorhandenen Umfang in Höhe von ca. 2.210 m² Geschossfläche – erforderlichenfalls im Wege einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – bauplanungsrechtlich zulässig?“

Ja, für die Realisierung von Wohnungen im Umfang von ca. 2210 m² Geschossfläche wird auf Antrag eine Ausnahme gem. §31(1) BauGB von den planungsrechtlichen Vorschriften erteilt

werden. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten sind.“

Frage 3:

Nachfrage zu Beantwortung der Frage 4. zu „Ist das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz bzw. die Berliner Zweckentfremdungsverbot-Verordnung auch auf Wohngebäude - wie im Fall der Kurfürstenstraße 75 - vollumfänglich anwendbar, die in Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen, und/oder für die Kerngebietsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen erfolgten, wenn der Abbruch der Gebäude geplant ist? Wenn nein, warum nicht?“

Antwort zu 3:

Siehe Antwort zu Frage 3a und 3b.

Frage 3a:

Aus welcher konkreten rechtlichen Grundlage oder welcher Rechtsprechung wird abgeleitet, dass das Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetz hier nicht anwendbar ist?

Antwort zu 3a:

Der Anwendungsbereich ist in § 1 Absatz 3 Satz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) geregelt:

„(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind.“

Der Bezirk hat dazu ergänzend Folgendes mitgeteilt:

„Dies folgt aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urteil vom 01.10.1986 zum Az. 8 C 53/85 sowie Urteil vom 02.12.1983 zum Az. 8 C 155/81). Danach kann das Zweckentfremdungsrecht den Eigentümer nicht verpflichten, an der mittlerweile bauplanungsrechtlichen unzulässigen Nutzung gegen seinen Willen festzuhalten. Er genießt zwar den baurechtlichen Bestandsschutz, wenn er diesen jedoch aufgeben will, ist er daran nicht gehindert.“

Frage 3b:

Welche Regelungen müssten in das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz aufgenommen werden, die sicherstellen, dass auch Wohnungen in Kerngebieten dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz unterliegen?

Antwort zu 3b:

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz kann nicht dazu genutzt werden, um aus rechtlich nicht geeignetem Wohnraum entsprechend nach § 7 BauNVO rechtlich geeigneten und damit zu schützenden Wohnraum zu machen.

Frage 4:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage 6. zu „Welche Abriss- und Neubaumaßnahmen wurden für die Grundstücke
- Landgrafenstraße 4-5
- Wichmannstraße 23
- Wichmannstraße 24

beantragt und genehmigt, bzw. welche Fragen wurden - ggf. mit Auflagen/Hinweisen - im Rahmen von Vorbescheidsanträgen/ genehmigungen bejaht?"

Antwort zu 4:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Landgrafenstraße 4-5:

„Anzeige Abbruch vom 13.12.2024; Eingang: 17.12.2021“

Wichmannstraße 23:

„Vorbescheid 13.06.2022; 20 Einzelfragen-Fragen 1.- 18b mit Ja beantwortet; Frage 19 -20 mit Nein beantwortet.

Wichmannstraße 24:

Keine“

Frage 5:

Sind nach Auswertung der öffentlich zugänglichen Baugenehmigungslisten des Bezirksamtes Mitte* folgenden Angaben zu den erfragten Grundstücken zutreffend?

- Landgrafenstraße 3-4: Baugenehmigung vom 07.08.2023 für „Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage mit 70 PKW-Stellplätzen“

und

- Wichmannstraße 23: Genehmigter Bauvorbescheid vom 13.06.2022 für „Abriss Wohn- und Hotelgebäudes und Neubau Bürogebäude sowie Wohnaufstockung“

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„- Landgrafenstraße 3-4: Baugenehmigung vom 07.08.2023 für „Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage mit 70 PKW-Stellplätzen: Ja“

und

- Wichmannstraße 23: Genehmigter Bauvorbescheid vom 13.06.2022 für „Abriss Wohn- und Hotelgebäudes und Neubau Bürogebäude sowie Wohnaufstockung: Ja.“

Berlin, den 13.02.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen