

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Tuba Bozkurt (GRÜNE), Mathias Schulz (SPD) und Tobias Schulze (LINKE)

vom 12. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Februar 2025)

zum Thema:

**Remistenhof Koloniestraße 10: Illegaler Gebäudeabriss ohne Sicherheit für Mieter\*innen, ohne Kultur- und Naturschutz?**

und **Antwort** vom 3. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 2025)

Senatsverwaltung für  
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

Frau Abgeordneten Tuba Bozkurt (GRÜNE),  
Herrn Abgeordneten Mathias Schulz (SPD) und  
Herrn Abgeordneten Tobias Schulze (LINKE)  
über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

## **A n t w o r t**

**auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21653  
vom 12. Februar 2025**

**über Remistenhof Koloniestraße 10: Illegaler Gebäudeabriss ohne Sicherheit für  
Mieter\*innen, ohne Kultur- und Naturschutz?**

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Mitte um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wird in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

In Bezug auf den beabsichtigten Teilabriss von Gebäuden an der Koloniestraße 10 wurden die seitens der Bauherrin bzw. des Bauherrn vorgenommene Artenerfassung und die Abschätzung der Betroffenheit der Arten jüngst seitens der Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz Berlin (BLN) e.V. als defizitär, unvollständig und nicht plausibel bewertet. Wie schätzen Senat und Bezirksamt diese naturschutzfachliche Kritik jeweils ihrerseits ein?

Antwort zu 1:

Der Senat teilt diese Einschätzung. Die oberste Naturschutzbehörde (oNB) verwies darauf, dass Kartierungen an Gebäuden dem aktuellen wissenschaftlichen Standard zu entsprechen haben. Bezüglich des bundesweit anerkannten wissenschaftlichen Kartierstandards für Brutvögel wurde auf die Kartierung nach "Südbeck et al" verwiesen. Die oNB hat für faunistische Kartierungen

an Gebäuden eine auch Fledermauskartierungen berücksichtigende Handreichung veröffentlicht, auf die ebenso verwiesen wurde.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Grundsätzlich trifft es zu, dass die beigebrachten Unterlagen seitens der Bauherrin bzw. des Bauherrn defizitär sind. Aus diesem Grund wurden im Verfahren alle bekannten Daten zur naturschutzfachlichen Beurteilung des Sachverhaltes hinzugezogen.“

Frage 2:

Inwieweit hat die zuständige Stelle Hinweise, Anweisungen, Auflagen oder Bedingungen zum effektiven Artenschutz schriftlich erteilt und in welcher Form sind sie dokumentiert und zugestellt worden?

Antwort zu 2:

Die oNB hat über einen Ausnahmeantrag mangels Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen nicht entschieden, hierüber wurde der Vorhabenträger per Mail informiert.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Abstimmungen mit Anweisungen und Auflagen fanden direkt vor Ort statt und wurden im Nachgang schriftlich an die Beteiligten verschickt.“

Frage 3:

Trifft nach Einschätzung des Senats die Aussage im Gutachten des Vorhabenträgers zu, dass nachweislich genutzte künstliche Nistkästen nicht geschützt seien?

Antwort zu 3:

Nein.

Frage 4:

Art. 31 Abs. 1 der Verfassung von Berlin stellt die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen unter den besonderen Schutz des Landes. Nach Abs. 2 sind die Tiere als Lebewesen zu achten und vor vermeidbarem Leiden zu schützen. Der Senat hat 2019 eine Klimanotlage für Berlin erklärt, 2021 bekräftigt. Seit 2023 tritt er ausweislich seiner Richtlinien dafür ein, den Klimaschutz als Staatsziel in der Berliner Verfassung zu verankern. Wie erklärt der Senat vor diesem Hintergrund, dass eine Anlage, die mustergültig den vom Abgeordnetenhaus mit Beschlüssen und gesetzlichen Festlegungen getroffenen Vorgaben und Leitbildern entspricht (Schwammstadt, Stadtklima, Artenschutz, wohnungsnahe Erholungsräume, Beteiligung) von Senat und Bezirk in ihrem Bestand nicht geschützt wird?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Die Eigentümerin hat eine gültige Baugenehmigung, die derzeit nicht tatsächlich vollzogen werden kann. Die in der Frage genannten Punkte wie Klimanotlage entfalten gegenüber Dritten keine Rechtsverbindlichkeit. Die untere Naturschutzbehörde (uNB) prüft im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Betroffenheit von bestimmten naturschutzrechtlichen Sachverhalten.“

Frage 5:

Inwieweit wurde von der zuständigen Behörde von den gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz abgewichen, welche den Erlass einer Abriss-erlaubnis nur unter der Bedingung vorgezogen durchgeführter Ersatzmaßnahmen vorsehen? Welche Rechtsgüter wurden für diese Entscheidung herangezogen und nach welchen Kriterien gegeneinander abgewogen?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Dem Vorhabenträger wurde durch die uNB mitgeteilt, dass ein vollständiger Abriss der Garagen aus artenschutzrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich ist. In dem von der uNB freigegebenen Abrissbereich standen die Artenschutzbelange dem Abriss aus verschiedenen Gründen nicht verhindernd entgegen. Eine vollständige Versagung des Abrisses aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre deshalb unverhältnismäßig gewesen. Zwischenzeitlich wurde vom Gericht verfügt, dass weitere geplante Abrissarbeiten zu unterlassen sind.“

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, dass gemäß Planungsunterlagen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Efeupflanzung) auf einem Nachbargrundstück (an Brandwand) verortet sind, obwohl dies mit dem Eigentümer dieses Nachbargrundstücks nicht vereinbart worden ist?

Antwort zu 6:

Dieser Umstand ist von der ordnungsrechtlich zuständigen Behörde im Rahmen der Ausnahmeerteilung, die hier weder durch den Bezirk noch durch den Senat erteilt worden ist, zu prüfen.

Frage 7:

Wie ist bauaufsichtlich zu bewerten, dass die Abrissmaßnahmen in artenschutzrechtlich relevanten Bereichen auf dem Kulturhof Koloniestraße 10 durchgeführt werden, obwohl das Bauvorhaben aufgrund der bestehenden Milieuschutzsatzung nicht umgesetzt werden kann?

Frage 8:

Trifft es zu, dass bereits Abrissmaßnahmen im artenschutzrechtlich relevanten Bereich durchgeführt wurden trotz fehlender Genehmigung des Bauvorhabens oder der erforderlichen Teilbescheidungen, wie eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz? Sieht die Bauaufsichtsbehörde Anlass zum Einschreiten, um den Bestand zu sichern? Warum (nicht)?

Antwort zu 7 und 8:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Der Abriss der Garagen wurde durch den Vorhabenträger gemäß den Anforderungen des § 61 BauOBln angezeigt und erhaltungsrechtlich (Milieuschutz) genehmigt. Der Abriss von Garagen ist gemäß BauOBln nicht an die Bedingung geknüpft, auf dem Grundstück ein Bauvorhaben umzusetzen. Milieuschutzrechtlich geschützt sind lediglich die bewohnten Remisen, nicht die Garagen.“

Frage 9:

Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um den Abriss von Nebengebäuden mit laufender Haustechnik zu unterbinden? Welche behördliche Gefahreinschätzung für Anwohnende und Nutzende, Umfeld und Umwelt durch eine mögliche Beschädigung von Heizungs- und Wasserrohren lag dem zugrunde? Inwieweit wurde der Abriss angesichts der zahlreichen berührten öffentlichen Belange durch die zuständigen Stellen eng überwacht?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Wie bereits dargestellt, ist der Abriss von Garagen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei und lediglich anzeigepflichtig. Die Überwachung derartiger Abrissarbeiten durch die Bauaufsicht ist normalerweise nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen wurde der Abriss durch die Bauaufsicht mit erheblichem Personalaufwand regelmäßig vor Ort in Augenschein genommen. Die Bauherrenschaft und die Abrissfirma erhielten mehrmals, auch schriftlich, durch die Bauaufsichtsbehörde Hinweise auf die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Abrissmaßnahmen. Der Verdacht auf mutmaßliche Verstöße gegen den legalen Abriss, insbesondere etwaige, zu vermutende, statische Probleme, wurden durch den Vorhabenträger mit tragwerksplanerische Beurteilungen beseitigt und waren durch das Amt nicht zu verfolgen. Im Rahmen der Zuständigkeit prüft die uNB ausschließlich der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Sachverhalte (siehe Antwort Frage 5).“

Frage 10:

Welcher Auffassung ist der Senat zur Frage eventuell erforderlicher juristischer Schritte des Landes Berlin gegen Bauherrin bzw. Bauherrn (Investor\*in), Unternehmerin bzw. Unternehmer oder die Bauleitung wegen des womöglich illegalen Abrisses und versuchter Beseitigung artenschutzrelevanter Strukturen?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Sollte es zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Belange kommen, behält sich die uNB vor, im Rahmen des Gesetzes Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten.

Zu laufenden Verfahren gibt die uNB derzeit keine Auskunft.“

Frage 11:

Über welche Maßnahmen verfügt die bezirkliche Bauaufsicht, um nicht genehmigte Abrisstätigkeit zu verhindern? Warum werden diese hier nicht ergriffen?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Wie oben beschrieben war der Abriss von Garagen bauordnungsrechtlich lediglich anzeigepflichtig und erhaltungsrechtlich (Milieuschutz) genehmigt. Sofern nicht genehmigte Abrissarbeit festgestellt wird, kann ein Baustopp verhängt werden.“

Frage 12:

Schätzt der Senat das Handeln des zuständigen Bezirksamts hier als sachgerecht ein? Welche aufsichtlichen Maßnahmen kommen grundsätzlich in Betracht und (warum) wurden sie hier (nicht) ergriffen?

Antwort zu 12:

Die Beurteilung, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eingehalten werden, obliegt dem Bezirk in Ausübung der naturschutzfachlichen Einschätzungsprärogative. Wenn absehbar ist, dass es zu Verletzungen der Verbotstatbestände kommen wird, ist die oNB zuständig und es muss ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von dem jeweils einschlägigen Verbotstatbestand gestellt werden. Der Senat hat keine Rechts- oder Fachaufsicht über den Bezirk.

Frage 13:

Die Verfassung von Berlin hebt auch Schutz und Förderung der Kultur in den Rang eines Rechtsguts von überragender Bedeutung, Art. 20 Abs. 2 und Art. 21 VvB. Inwieweit wurde dieser Aspekt bislang im Planungs- und Genehmigungsverfahren zum Gelände Koloniestraße 10 berücksichtigt?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Kulturelle Belange können weder im bauaufsichtlichen noch im milieuschutzrechtlichen Verfahren zulässigerweise berücksichtigt werden. Die Möglichkeit der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung wurde geprüft. Die Überprüfung der Denkmalbehörden ergab, dass eine schützenswerte Bausubstanz nach Denkmalschutzgesetz auf dem Grundstück nicht vorhanden ist. Auch die Überprüfung im Sinne des städtebaulichen Erhaltungsrechts war negativ.“

Frage 14:

Ist der Senat bereit, einen Vermittlungsversuch zu unternehmen, mit dem der Hof gerettet und trotzdem Wohnungen geschaffen werden können?

Antwort zu 14:

Der Senat ist bereit, zu unterstützen, wenn eine Unterstützung angefragt wird.

Berlin, den 03.03.2025

In Vertretung

Britta Behrendt  
Senatsverwaltung für  
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt