

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 16. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. April 2026)

zum Thema:

Jahrelanger Leerstand in der Ansbacher Straße 33/35 in Tempelhof-Schöneberg!

und **Antwort** vom 6. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Mai 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25850

vom 16. April 2026

über Jahrelanger Leerstand in der Ansbacher Straße 33/35 in Tempelhof-Schöneberg!

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

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Situation der Zwillingengebäude Ansbacher Straße 33/35 in Bezug auf die Abriss- und Neubauplanungen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für den Abriss des Gebäudes Ansbacher Straße 35 wurde sowohl eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vom 27.05.2025 als auch die dafür notwendige vorgeschaltete Baugenehmigung Nr. 2023/3156 vom 03.03.2025 erteilt. Grund für den Abriss war der Neubau von 47 Wohneinheiten bei Abbruch von 14 Wohneinheiten und entsprechender Herstellung von gleichwertigem Ersatzwohnraum mit Mietpreisbindung durch städtebaulichen Vertrag.

Nachdem das Vorhaben durch das Stadtentwicklungsamt mit einem städtebaulichen Vertrag und entsprechender Bescheide genehmigt wurde, hat die Zweckentfremdungsstelle dem

Eigentümer eine Zusicherung für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung erteilt. Diese wird vom Eigentümer zur Vorlage bei der finanzierenden Bank benötigt, um die vereinbarte Finanzierung freizugeben. Sobald die Finanzierung erfolgt ist, wird der Genehmigungsbescheid erlassen. Dem Bauvorhaben steht dann nichts mehr im Wege.“

Frage 2:

Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude Ansbacher Straße 33? Welche dieser Wohneinheiten sind aktuell vermietet und welche stehen leer?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1“

Frage 3:

Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude Ansbacher Straße 35? Welche dieser Wohneinheiten sind aktuell vermietet und welche stehen leer?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1“

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden seitens des Bezirksamtes ergriffen, um den seit über Jahren bestehenden Leerstand der beiden Wohnhäuser zu beenden? Und wie bewertet das Bezirksamt rückblickend die Effektivität dieser Maßnahmen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt hat mit Bescheid vom 15.12.2016 eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung mit einer Gültigkeit von zwei Jahren erteilt. Der Eigentümer begann erst kurz vor dem Ablauf der Gültigkeit mit dem Abriss und berief sich auf seine Auslegung des Bescheides, wonach während der Gültigkeit der Genehmigung mit dem Abriss lediglich begonnen werden müsse. U.a. auch um diese Frage wurde von Seiten des Stadtentwicklungsamtes, das einen Abrissstopp erlassen hatte, über längere Zeit ein Verwaltungsstreitverfahren geführt. Nachdem das Verwaltungsgericht Berlin und das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg entschieden hatten, dass der Abriss nicht mehr zulässig sei, wurde von der Zweckentfremdungsstelle eine Wiederherstellungs- und Wohnzuführungsanordnung erlassen. Diese enthielt auch die Androhung eines Zwangsgeldes. Da beim Eigentümer zu diesem Zeitpunkt nicht zu erkennen war, dass er tätig wird, wurden Zwangsgelder festgesetzt und auch jeweils erhöht. Gegen diese Anordnung ging der Eigentümer gerichtlich im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes vor. Nachdem das Verwaltungsgericht und auch das Oberverwaltungsgericht den Antrag abgelehnt hatte, fanden zwischen dem Stadtentwicklungsamt und dem Eigentümer (mit seinem Architekten) Gespräche über das Bauprojekt statt. Die Zweckentfremdungsstelle hat in dieser Zeit keine Maßnahmen gegen den

Eigentümer ergriffen. Das Verwaltungsgericht Berlin hatte in der Vergangenheit im Rahmen eines Klageverfahrens zu einem anderen Objekt das Bezirksamt darauf hingewiesen, dass es die Behördeneinheit beachten müsse. Es erklärte dazu, dass das Bezirksamt als Ganzes als eine Behörde handelt. Es ist daher rechtlich problematisch, wenn die Behörde mit einer Verwaltungseinheit (Stadtentwicklungsamt) konstruktive Gespräche und Verhandlungen mit dem Eigentümer führt und eine andere Verwaltungseinheit (Zweckentfremdung) eingriffsbehördlich gegen den Eigentümer vorgeht. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn es bei den Gesprächen mit dem Stadtentwicklungsamt um einen Abriss der Bestandsgebäude geht und die Zweckentfremdung die Wiederherstellung der Bestandsgebäude anordnet. Die Gespräche waren konstruktiv, schließlich auch erfolgreich und mündeten im Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und der Zusicherung der Erteilung einer Abrissgenehmigung. Ein derartiges Projekt, bei dem die Planung den erhaltungs-, bau- planungs-, denkmalschutz- und zweckentfremdungsrechtlichen Gegebenheiten entsprechen müssen, können leider nicht in kurzer Zeit durchgeführt werden.“

Frage 5:

Welche Bußgelder in welcher Höhe wurden bislang gegen den Eigentümer verhängt?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden keine Bußgelder verhängt.“

Frage 6:

Welche gerichtlichen Verfahren wurden in dieser Angelegenheit geführt bzw. sind derzeit noch anhängig, und mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Folgende Verfahren wurden geführt bzw. sind noch anhängig:

1. VG 19 L 514/18: Der Eilantrag richtete sich gegen die angeordnete Einstellung der Abrissarbeiten (Anordnung Nr. 2018/3392 vom 05.12.2018) zum Abbruch eines Wohngebäudes. Der Antrag wurde mit Beschluss vom 18.12.2018 zurückgewiesen.
2. OVG 2 S 1/19: Gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts (siehe 1.) wurde Beschwerde erhoben. Ein Teil des Verfahrens zum Zweckentfremdungsrecht wurde abgetrennt (siehe 3.) Die Beschwerde wurde sodann mit Beschluss vom 25.02.2020 zurückgewiesen.
3. OVG 5 S 11/23: Auch der Teil der Beschwerde, der sich gegen die zweckentfremdungsrechtliche Anordnung richtete, wurde mit Beschluss vom 09.01.2024 zurückgewiesen.
4. VG 19 K 390/22: Die Klage richtet sich gegen den Vorbescheid Nr. 2021/102 vom 25.02.2021 in Gestalt des Widerspruchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und

Wohnen vom 27.10.2022. Das Verfahren wurde wegen laufender Vergleichsverhandlungen ruhend gestellt.

5. VG 19 K 391/22: Die Klage richtet sich gegen die Ablehnung eines Antrags auf Abbruch eines Wohngebäudes mit 14 Wohneinheiten. Das Verfahren wurde wegen laufender Vergleichsverhandlungen ruhend gestellt.

Ansonsten wird auf die Antwort zur Frage 4. verwiesen.“

Frage 7:

Laut Berichterstattung (vgl. <https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/7oAgE071FqeduSHi7MFaHu>) sind in der Ansbacher Straße 33 noch zwei Wohneinheiten bewohnt. Wie werden die derzeit noch in einem der Gebäude verbliebenen Mieter*innen durch das Bezirksamt unterstützt? Insbesondere im Hinblick auf mögliche Verdrängung, Ersatzwohnraum und soziale Absicherung für die Mieter*innen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich wird der Mieterschutz durch das soziale Mietrecht geregelt. Innerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) erfolgt ein möglicher Mieterschutz – da es sich hierbei um ein städtebauliches Instrument handelt – als Rechtsreflex. Die entsprechenden erhaltungsrechtlichen Anträge müssen selbstverständlich durch den Bauherren gestellt werden.“

Frage 8:

Wann und aus welchen Gründen wurde die bauaufsichtliche Sperrung der Gebäude angeordnet? Besteht diese weiterhin?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Zunächst hat der Eigentümer eigenverantwortlich das Gebäude gesperrt.

Im Rahmen eines Polizeieinsatzes („Unbefugte und unsachgemäße Stromentnahme am Verteilerkasten“) erfolgte am Abend des 30.3.2026 aufgrund der offenen Stromleitungen und dem allgemein schlechten Zustand des Hauses Ansbacher Straße 35 durch den anwesenden Kollegen des Stadtentwicklungsamtes eine Nutzungsuntersagung (Anordnung), ergänzt durch die Anbringung eines Hinweises „Durch Bauaufsicht gesperrt“ am Gebäude selbst. Die sich in dem Gebäude unbefugt aufhaltenden Personen wurde durch die Polizei des Gebäudes verwiesen. Im Laufe der nächsten Tage wurde durch das Stromnetz Berlin die Stromabschaltung in dem Gebäude vorgenommen. Das Gebäude ist weiterhin nicht bewohnbar.“

Frage 9:

Besteht eine Vereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrags zwischen Bezirksamt und Eigentümer? Falls ja, was wurde darin vereinbart?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt einen städtebaulichen Vertrag vom 08.05.2024 / 15.04.2025.“

Frage 10:

Sind die vor kurzem erfolgten Baumfällungen auf dem Grundstück vom Bezirksamt genehmigt worden? Falls ja, aus welchem Grund wurden die Bäume gefällt und auf welcher rechtlichen Grundlage?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt, vertreten durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz Tempelhof Schönberg, hat im Beteiligungsverfahren vom 10.10.2023 für den Bauantrag eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung von sechs Bäumen erteilt.

Die zwischenzeitlich erfolgten Baumfällungen in der Ansbacher Straße 33/35 wurden im Zuge eines Stellungnahmeersuchens des elektronischen Baugenehmigungsverfahrens (AZ: 1140-2023-3156-BWA 13) in 2023 genehmigt. Folglich wird die erteilte Ausnahmegenehmigung vom 13.12.2023 erst mit Erteilung der Baugenehmigung gültig. Die erteilte Ausnahmegenehmigung ist daher Bestandteil der Baugenehmigung vom 03.03.2025. Die Baugenehmigung vom 03.03.2025 gültig ist und somit folglich auch der erteilte Genehmigungsbescheid zur Fällung vom 13.12.2023. Die Genehmigung beinhaltet die Fällgenehmigung von sechs Bäumen (4 x Acer platanoides = Spitzahorn, 2 x Tilia cordata = Winterlinde).“

Frage 11:

Ist dem Bezirksamt der insgesamt verfallene und vermüllte Zustand der beiden Gebäude plus Freifläche drumherum bekannt ist und was wird konkret dagegen unternommen?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Zustand der Gebäude ist dem Bezirksamt bekannt. Jedoch sind die erteilten Genehmigungen derzeit noch gültig. Bis dahin hat der Bauherr die Möglichkeit, den Inhalt der Genehmigung zu realisieren. Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist möglich, bis dahin sind keine Maßnahmen durch das Bezirksamt geplant und wären auch nicht zulässig.“

Frage 12:

Inwiefern erachtet das Bezirksamt ein Treuhändermodell oder eine Ersatzvornahme für diese Gebäude für sinnvoll? Wurden solche Instrumente bislang in Erwägung gezogen?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, das Bezirksamt erachtet eine Ersatzvornahme für nicht sinnvoll, denn sie wäre nach Auffassung des Bezirksamtes rechtlich unzulässig. Der Eigentümer kann nach wie vor von den vorgenannten Genehmigungen Gebrauch machen.

Bei dem Treuhändermodell und der Ersatzvornahme handelt es sich um Verwaltungszwangmaßnahmen. Diese dürfen nur angewendet werden, wenn der Eigentümer nicht tätig ist. In diesem Fall ist der Eigentümer tätig und arbeitet zielgerichtet an den benötigten Genehmigungen für die geplante Maßnahme.“

Frage 13:

Wie bewertet das Bezirksamt die aktuelle Entwicklung, wonach trotz Milieuschutz und Zweckentfremdungsverbot ein Abriss offenbar möglich wird, und welche Konsequenzen zieht es daraus für den Umgang mit vergleichbaren Fällen?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zweckentfremdungsstelle des Bezirksamtes hat dem Eigentümer eine Zusicherung für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung erteilt. Diese wird vom Eigentümer zur Vorlage bei der finanzierenden Bank benötigt, um die vereinbarte Finanzierung freizugeben. Sobald die Finanzierung erfolgt ist, wird der Genehmigungsbescheid erlassen. Dem Bauvorhaben steht dann nichts mehr im Wege. Das Bezirksamt geht davon aus, dass die geplanten Baumaßnahmen dann zügig umgesetzt werden.“

Frage 14:

Teilt das Bezirksamt die Auffassung, dass das Zweckentfremdungsverbot in diesem Fall seine Steuerungswirkung verfehlt hat? Welche konkreten Konsequenzen können aus diesem Fall für den Bezirk gezogen werden?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, diese Auffassung teilt das Bezirksamt nicht, denn wie dargelegt handelt es sich um die Umsetzung eines Neubauvorhabens, welches leider nicht in der sonst üblichen Zeitabfolge konsequent umgesetzt wurde / bzw. wird. Die Gründe dafür liegen jedoch außerhalb der Einflussmöglichkeiten des Bezirksamtes. Das Vorhaben wurde zwischen dem Stadtentwicklungsamt und der Zweckentfremdungsstelle des Bezirks fortlaufend abgestimmt.“

Berlin, den 06.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen