

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

**Nach jahrelangem Leerstand: Was passiert mit den Zwillingengebäuden
Ansbacher Straße 33/35?**

und **Antwort** vom 7. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. September 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. 19/26974

vom 20. August 2026

über Nach jahrelangem Leerstand: Was passiert mit den Zwillingsgebäuden Ansbacher
Straße 33/35?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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:

In der Antwort auf Drucksache 19/25850 heißt es, die zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung werde erlassen, sobald die Finanzierung durch die Bank freigegeben sei. Dem Bauvorhaben stehe dann „nichts mehr im Wege“. Ist die Finanzierung inzwischen freigegeben und wurde der angekündigte Genehmigungsbescheid erlassen? Falls nein, woran scheitert die Erteilung derzeit? Wann ist dann mit einer Genehmigung zu rechnen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Genehmigungsbescheid wurde bisher nicht erlassen, da die Finanzierung noch nicht endgültig geklärt wurde. Die finanzierende Bank hat Auflagen erteilt, die vom Bauherrn zunächst zu erfüllen sind (z.B. Löschung von alten Belastungen aus dem Grundbuch). Nach den Feststellungen der Zweckentfremdungsbehörde, die den Fortgang des Verfahrens regelmäßig überprüft, erledigt der Bauherr alle erforderlichen Schritte zügig und ernsthaft.“

Frage 2:

Welche (rechtlich) verbindlichen Verpflichtungen zur Beendigung des Leerstands und zur Umsetzung des Neubauvorhabens enthält der städtebauliche Vertrag vom 08.05.2024 / 15.04.2025? Bitte spezifizieren und einzeln aufführen: Welche Fristen gelten für den Abriss, den Baubeginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens? Liegt dem Bezirksamt ein verbindlicher Zeitplan vor?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ein konkreter Zeitplan für die Umsetzung des Vorhabens liegt dem Fachbereich Stadtplanung nicht vor. Der städtebauliche Vertrag vom 08.05.2024 / 15.04.2025 enthält jedoch folgende inhaltliche Bestimmung zur allgemeinen Durchführung des Vorhabens: „Die Herstellung des Ersatzwohnraums gemäß Genehmigungsfreistellung oder Baugenehmigung wird zur sofort vollziehbaren Auflage der erhaltungsrechtlichen Abrissgenehmigung gemacht und mit der Anordnung eines Zwangsgeldes in Höhe von 50.000 € versehen mit der Maßgabe, dass binnen 6 Monaten nach Beginn der Abrissarbeiten mit den Bauarbeiten für den Neubau begonnen werden und der Neubau binnen weiterer 36 Monate bezugsfertig fertiggestellt werden muss.

Die Baugenehmigung vom 03.03.2025 sieht vor, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Mit dem Bescheid vom 27.05.2025 wurde die beantragte Genehmigung zum Abriss des Wohnhauses gemäß § 172 BauGB erteilt.“

Frage 3:

Wurden in dem städtebaulichen Vertrag vom 08.05.2024 / 15.04.2025 Sanktionen für den Fall einer nicht fristgerechten Umsetzung vereinbart? Falls nein, wieso wurde vor dem Hintergrund des jahrelangen Leerstands darauf verzichtet?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 2. Der städtebauliche Vertrag vom 08.05.2024 / 15.04.2025 sieht die Anordnung von Zwangsgeldern in Höhe von 50.000 € vor, falls binnen 6 Monaten nach Beginn der Abrissarbeiten nicht mit den Bauarbeiten für den Neubau begonnen wurde und falls der Neubau nicht binnen weiterer 36 Monate bezugsfertig fertiggestellt wurde.“

Frage 4:

Das Bezirksamt begründet in Drucksache 19/25850 den Verzicht der Zweckentfremdungsstelle auf weitere eingriffsbehördliche Maßnahmen während der Gespräche mit dem Eigentümer unter anderem mit dem Grundsatz der „Behördeneinheit“ (da parallel Gespräche mit dem Stadtentwicklungsamt geführt wurden). Auf welche konkrete Rechtsgrundlage stützt sich diese Einschätzung, und bedeutet sie nach Auffassung des Senats, dass eine Zweckentfremdungsbehörde während laufender städtebaulicher Verhandlungen grundsätzlich darauf verzichten soll oder muss, bestehende zweckentfremdungsrechtliche Anordnungen durchzusetzen?

Antwort zu 4:

Diese Einschätzung stützt sich auf das in Artikel 20 Absatz 3 Grundgesetz enthaltene Rechtsstaatlichkeitsgebot. Eine Behörde darf nicht widersprüchlich handeln. Dies wäre grundsätzlich der Fall, wenn der eine Teil der Behörde das Bauen ohne Genehmigung verbietet und damit die Schaffung des Ersatzwohnraumes und der andere Teil der Behörde gegen den Leerstand selber vorgehen würde. Dieser Grundsatz ist auch in Ziffer 7.4. der Ausführungsvorschriften zum Zweckentfremdungsverbot (AV-ZwVb) enthalten:

„Der über die Drei-Monats-Frist hinaus andauernde Leerstand bedarf nur keiner gesonderten Genehmigung, wenn eine Genehmigung zur Beseitigung vorliegt. Wird der Abrissantrag abgelehnt, rechnet die Drei-Monats-Frist nicht erst von der Bekanntgabe des Ablehnungsbescheides an, sondern es ist ausschließlich die tatsächliche Dauer des Leerstandes nach rechtlichem und tatsächlichem Freiwerden des Wohnraums maßgebend.“

Daraus wird deutlich, dass zweckentfremdungsrechtlich effektiv erst nach Ablehnung des Abrissantrages vorgegangen werden kann. Städtebauliche Verhandlungen können dem gleichgestellt werden, wenn sie insbesondere ohne große Verzögerungen geführt werden, dies ergibt sich u.a. aus den Ziffern 19.10.15 AV-ZwVb und 19.10.20 AV-ZwVb, wo ausgeführt wird, dass eine Baugenehmigung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ersetzt werden kann. Maßnahmen im Bereich der Zweckentfremdung wären nach erfolgreichem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages daher zurück zu nehmen. Während der laufenden Verhandlungen sind sanktionierende Maßnahmen u.U. auch nicht einem Erfolg zuträglich. Der Bezirk kann auch jederzeit die Verhandlungen abbrechen und damit würde die Zweckentfremdung auf diese Weise wieder sanktionsfähig.

Frage 5:

Wie wird verhindert, dass Eigentümer durch langwierige Planungs- und Verhandlungsprozesse mit bezirklichen Stadtentwicklungsämtern die Durchsetzung des Zweckentfremdungsrechts faktisch über Jahre verzögern können?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zweckentfremdungsstelle steht mit dem Stadtentwicklungsamt in ständigem Austausch. Dabei steht insbesondere im Mittelpunkt, inwieweit das Vorhaben ernsthaft und zielführend betrieben wird oder sich abzeichnet, dass eine Art "Hinhaltetaktik" gezeigt wird. Anhand dieses Austauschs richtet die Zweckentfremdungsstelle ihre Tätigkeit aus.“

Frage 6:

Auch wenn diese nicht verhängt wurden - welche Zwangsgelder wurden seit Erlass der Wiederherstellungs- und Wohnzuführungsanordnung konkret angedroht und festgesetzt? Bitte spezifizieren: in welcher Höhe und mit welchen Fristen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

- „- Bescheid vom 12.09.2022: Androhung Zwangsgeld von 10.000 EUR
- Bescheid vom 11.05.2023: Festsetzung Zwangsgeld von 10.000 EUR, Androhung von 25.000 EUR, 10.000 EUR Zwangsgeld entrichtet
- Bescheid vom 09.11.2023: Festsetzung Zwangsgeld 25.000 EUR, Androhung 40.000 EUR, 25.000 EUR durch Zwangsvollstreckung eingezogen“

Frage 7:

Welche zusätzlichen Maßnahmen würde der Senat ergreifen, wenn der Eigentümer den angekündigten Abriss und Neubau der Zwillingengebäude Ansbacher Straße 33/35 erneut verzögert oder die vereinbarten Fristen nicht einhält?

Antwort zu 7:

Der Senat kann keine eigenen Maßnahmen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ergreifen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu 5 verwiesen.

Berlin, den 07.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen