

Herrn Bezirksverordneten  
Klaus Mindrup

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

#### **Kleine Anfrage KA-0494/VI**

über

#### **Marthashof – Schwedter Str. 37 – 40**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- a. *Hat das Bezirksamt eine Baugenehmigung erteilt, in der – anders als im vereinbarten Gutachterverfahren für den hinteren Geländeteil in Richtung Oderberger Straße vorgesehen – keine drei- bis fünfgeschossige in einer lockeren Bebauung mit Remisen sondern eine fünf- bis siebengeschossige Bauweise in einem kompakten Querriegel genehmigt wurde?*

Das Bezirksamt hat eine Baugenehmigung mit Datum vom 10. März 2008 erteilt. Diese wurde über vier Nachträge modifiziert. Diese beinhaltet tatsächlich eine fünf- und sechsgeschossige Bebauung, mit Staffelgeschoss – in der Frage wird allerdings eine falsche Aussage als Bezugsrahmen unterstellt.

Das Ergebnis des Gutachterverfahrens sah keine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Remisen vor, wie der Fragesteller meint. Das Wettbewerbsergebnis wurde als „Masterplan“ festgehalten und beinhaltet im Wesentlichen die im genehmigten Bauantrag dargelegte Bebauung.

Dieses Ergebnis des Gutachterverfahrens ist der BVV über die Bezirksverordneten, die an den Beratungen von Verfahrensgremien teilgenommen haben, bekannt und zudem wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 10.04.2008 die genehmigte Ausführungsplanung vorgestellt.

Im Ergebnis der 1. Phase zur städtebaulichen Figur hatte das Büro Grüntuch/Ernst einen Masterplan erarbeitet. Dieser bildete die Grundlage für die 2. Phase, die konkrete Gebäudeplanung.

In Bezug auf die hauptsächlich kritisch gesehene Baureihe, welche im hinteren Bereich an die Grundstücke Oderberger Straße 46 – 49, Kastanienallee 23 grenzt (Gebäudeteile H – K), legt der überarbeitete Masterplan des Büros Grüntuch/Ernst u. a. folgende bauliche Entwicklung fest:

- Bebauungstiefe von der Schwedter Straße bis zur östlichen Kante des Querriegels ca. 127,5 m,
- Baufenster in den Abmaßen 13,0 x 60,5 m,
- Gebäudehöhen von 62,5 m bis zu 68,5 m üNN,
- auf allen Gebäuden sind zusätzlich zu den Gebäudehöhen Staffelgeschosse mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Der Vergleich zwischen dem beschiedenen Bauantrag, einschließlich der vier gestellten Nachträge, und dem Masterplan, ergibt für die hintere Baureihe (Gebäudeteile H – K) ein Unterschreiten in der Länge des Baufensters von ca. 2,5 m und ein Überschreiten in der Tiefe des Bauraums von ca. 1,0 bis 2,7 m.

Ein Vergleich der Höhen zwischen denen im amtlichen Lageplan des ÖbVI Wanjura dargestellten und denen im Masterplan zeigt ein Überschreiten um ca. 0,3 m an der südöstlichen Gebäudeecke (Gebäudeteil K) auf einem Abschnitt von ca. 12,0 m sowie im mittleren Bereich (Gebäudeteil I) von ca. 1,25 m auf einer Länge von 5,75 m sowie ein Unterschreiten der Höhen im Rahmen von ca. 1,0 bis 1,2 m auf einer Länge von ca. 30 m.

Deutlichere Abweichungen gegenüber dem Masterplan zeigen sich am Bauteil G. Hier wurde die vorgesehene Baulücke zwischen Gebäudeteil F und G durch die Erweiterung von G geschlossen.

Der Grund lag in der Abstandsflächenproblematik, welche bei der konsequenten Umsetzung des Masterplans entstanden wäre. Am Gebäudeteil O ist auf die im Masterplan dargestellte Verbindung zum Bestandsgebäude Schwedter Straße 36A verzichtet worden.

Eine Prüfung der Höhenentwicklung der beiden straßenseitigen Gebäude an der Schwedter Straße an Hand der Angaben im amtlichen Lageplan zum vierten Nachtrag der Baugenehmigung ergibt ein Unterschreiten der Gebäudeoberkante gegenüber den Angaben im Masterplan von 0,1 m. Bezugspunkt aller vorgenannten Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der Attika.

- b. *Was hat das Bezirksamt unternommen, um den Investor an die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zu binden?*

Obgleich das Wettbewerbsergebnis keine unmittelbare rechtliche Bindung für den Eigentümer entfaltet, ist der Bauherr, soweit bislang erkennbar, bestrebt, dieses im Wesentlichen umzusetzen. Im Genehmigungsverfahren und bei der Ablösevereinbarung hat der Bezirk auf eine möglichst enge Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens geachtet. Bislang sind dabei keine gravierenden Probleme aufgetreten.

- c. *Warum hat das Bezirksamt entgegen den Empfehlungen des Sanierungsbeauftragten keinen Bebauungsplan für die betroffene Fläche aufgestellt und auch gegenüber der BVV den Eindruck vermittelt, dass keine Aufstellung notwendig sei, weil man das Ergebnis des Gutachterverfahrens auch anders sicher könne.*

Der Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. hat das Gutachterverfahren und die dabei entwickelte städtebauliche Lösung eng begleitet. In einem Vermerk vom 11.12.2006 wurde von einem Mitarbeiter der S.T.E.R.N. GmbH festgestellt, dass über die Sanierungszieländerung hinaus ein B-Planverfahren sinnvoll sein könnte, um auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes und bei einem Wechsel des Eigentümers die Bebaubarkeit des Grundstücks im Sinne des Wettbewerbsergebnisses zu sichern. „Wir empfehlen daher, die Erforderlichkeit eines B-Planes zu prüfen“, so das Fazit des Vermerks.

Die angeregte Prüfung fand statt. Dabei spielte der Aspekt möglicher Entschädigungsansprüche des Eigentümers auf Grund von Planungsschäden, wenn die Bebaubarkeit seines Grundstücks auch rechtlich reduziert würde, eine maßgebliche Rolle. Das Amt hat auf Grund dieses entstehenden Entschädigungsanspruches ein B-Planverfahren verworfen.

Aus heutiger Sicht war es zur Sicherung der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (Masterplan) nicht erforderlich.

- d. *Hat das Bezirksamt vor kurzem eine Überprüfung des Baustandes und der Einhaltung der Baugenehmigung durchgeführt? Zu welchem Ergebnis ist das Bezirksamt gekommen?*

In der BauO Bln sind die Aufgaben der Bauaufsicht geregelt. Die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens nach Maßgabe der erteilten Genehmigungen ist **im Wesentlichen** Sache des Bauherren bzw. der von ihm Beauftragten. Lediglich hinsichtlich **des bauaufsichtlich geprüften** Brandschutz- und Standsicherheits**nachweises** ist die **Überwachung der Bauausführung baulicher Anlagen in der BauO Bln festgeschrieben. Mit der Überwachung werden in der Regel durch den Bauherren öffentlich bestellte Prüfindenieure beauftragt**, nicht die Behörde. In der Neufassung der Bauordnung wurden viele Genehmigungs- und Überwachungsaufgaben von der Behörde auf den „mündigen Bauherrn“ verlagert.

In der Baugenehmigung zu diesem Vorhaben wurde aber festgesetzt, dass **sich die Bauaufsicht nicht nur vor Nutzungsbeginn eine Bauüberwachung vorbehält. Zusätzlich wurde verlangt, dass zur Rohbaufertigstellung des Bauvorhabens die Bescheinigungen des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen sind.**

Auf Grund der Debatte prüft die Bauaufsicht, ob die Möglichkeit besteht, diese Unterlagen vorzeitig abzufordern.

Auf der Baustelle war die Bauaufsicht anlassbezogen am 12.03.09 und 23.04.09 zu Feststellungen. Eine weitere Baustellen**kontrolle** erfolgt in den kommenden Tagen. Allerdings sind solche Vorortbesuche/Inaugenscheinnahmen für das hier in Rede stehende Problem ohne Relevanz. Hier kommt es auf präzise Vermessungsergebnisse an.

- e. *Geht das Bezirksamt nach den Veränderungen an der Baukubatur davon aus, dass das Sanierungsziel „Gebäudekonfiguration gemäß dem Ergebnis des Gutachterverfahrens“ noch eingehalten wird? Wenn ja, wie lautet dafür die Begründung?*

Ja. Die genehmigte Ausführungsplanung ist sehr eng am Ergebnis des Gutachterverfahrens entwickelt. Für Abweichungen bei der Umsetzung, für eine wesentlich veränderte Baukubatur liegen dem Bezirksamt keine Anhaltspunkte vor.

- f. *Was hat das Bezirksamt unternommen, um die Herstellung einer an die Schwedter Straße angebondenen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Grünfläche angemessen, d. h. i. d. R. im Grundbuch, abzusichern?*

Diese Zugänglichkeit ist eine Bedingung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und des öffentlich-rechtlichen Vertrages über die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge. Das Bezirksamt hielt bis dato eine dingliche Sicherung nicht für erforderlich. Ob diese Einschätzung noch angemessen ist und erforderlichenfalls nachträglich realisierbar wäre, ist zu prüfen.

- g. *Teilt das Bezirksamt den Eindruck, dass durch tätiges Verwaltungshandeln der Sinn des BVV-Beschlusses V-1346 in sein Gegenteil verkehrt wurde?*

Nein, das Bezirksamt teilt diesen Eindruck nicht. Nicht zuletzt angesichts dessen, dass die BVV die Berichte zur Erledigung dieses Ersuchens, inklusive des Schlussberichtes, beanstandungslos zur Kenntnis genommen hat, muss das Bezirksamt davon ausgehen, dass es der Intension des BVV-Beschlusses gemäß gehandelt hat. Dem Bezirksamt drängt sich allerdings - veranlasst durch die Fragestellung und durch Äußerungen von Bezirksverordneten - der Eindruck auf, dass Einigen das von der BVV mitgetragene Ergebnis des Gutachterverfahrens nicht mehr präsent ist.

- h. *Wie erklärt das Bezirksamt, das dem Eingreifen der BVV durch tätiges Verwaltungshandeln widersprochen wurde und wird, während dem Anliegen des Bezirksamtes, eine § 34 Genehmigung ohne Beteiligung der BVV und der Öffentlichkeit, entsprochen wurde?*

Das Bezirksamt kann den in der Fragestellung behaupteten Widerspruch nicht erkennen. Die BVV und das BA haben im ganzen Verfahren eine gemeinsame Position vertreten.

Der § 34 BauGB ist keine fakultative Norm, derer sich die Verwaltung bedienen kann, um irgendeinen „Anliegen des Bezirksamtes“ zu entsprechen. Der Antragsteller hat unter bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB – ohne Beteiligung von BVV oder Öffentlichkeit. Das steht nicht im Belieben der Verwaltung.

Wie der Fragesteller zu der Annahme gelangt, dass es ein „Anliegen des Bezirksamtes“ sein könnte, „ohne Beteiligung der BVV und der Öffentlichkeit“ zu wirken, ist dem Bezirksamt nicht erklärlich.

Dr. Michail Nelken