

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadträtin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Herrn

Bezirksverordnetenvorsteher

Stefan Böltes *B5 14091114*

über:

- 2-fach -

Herrn Bezirksbürgermeister

Jörn Oltmann

*J.O.  
10/11/22*

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):

BWA UD FL

Bearbeiter\_in: Herr Reitmeyer

Dienstgebäude:

Rathaus Schöneberg

John-F.-Kennedy-Platz

10825 Berlin

Zimmer: 3010

Telefon: +49 30 90277-2269

Telefax: +49 30 90277-7852

[Gerrit.Reitmeyer@ba-ts.berlin.de](mailto:Gerrit.Reitmeyer@ba-ts.berlin.de)

[www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/](http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/)

*7* .01.2022

**EINGANG**  
12. Jan. 2022

Bezirksverordnetenversammlung  
Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**KLEINE ANFRAGE** gem. § 40 GO BVV - lfd. Nr.: 0006/XXI - des Bezirksverordneten  
Harald Gindra (Fraktion Linke)

Zum Bauprojekt „Am Winterfeldt“  
(ehemaliges AOK-Gelände Pallasstr./ Gleditschstr.)

Sehr geehrter Herr Rutsch,

die vorbezeichnete Kleine Anfrage beantworte ich für das Bezirksamt wie folgt:

**Frage 1:**

**Welchen aktuellen Stand hat das Bauvorhaben?**

**Zur Frage 1:**

Das Vorhaben ist genehmigt.

Dem Bezirksamt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) mitgeteilt, dass dort seitens Nachbarn Widersprüche eingelegt worden seien. Näheres zu Inhalt und Verfahrensstand ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

**Frage 2:**

**Wurden Bauanträge schon beschieden, durch wen und wie viele Wohnungen betrifft es?**

**Zur Frage 2:**

Für das Vorhaben wurde durch SenSW mit Datum vom 11.10.2021 die Baugenehmigung erteilt (so wie es auch in der veröffentlichten bezirklichen Neubauliste vermerkt ist).

In den bei dem Bezirksamt eingereichten Unterlagen waren 229 Wohnungen enthalten. Gem. Baugenehmigung wurden die Unterlagen jedoch zuletzt am 24.06.2021 vervollständigt, so dass dem Bezirksamt nicht bekannt ist, ob auch die Anzahl der Wohnungen sich noch geändert hat.

Die Baugenehmigung sowie alle dazugehörigen Unterlagen liegen dem Bezirksamt noch nicht vor.

**Frage 3:**

**Sofern die Bauanträge nicht durch das Bezirksamt entschieden wurden, welche finanziellen Folgen hat das für den Bezirk?**

**Zur Frage 3:**

Das Bezirksamt ist bei der Prüfung des Bauvorhabens vom Baunutzungsplan als geltendem Planungsrecht ausgegangen und hat das Vorhaben entsprechend im Genehmigungsverfahren gem. § 62 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bearbeitet mit ergänzenden, vorgeschalteten Verfahren für die beantragten planungsrechtlichen Befreiungen.

Bei Genehmigung durch das Bezirksamt (richtigerweise bei Erteilung der beantragten planungsrechtlichen Befreiungen und Abschluss des Genehmigungsverfahrens) wären somit insgesamt an Baugebühren fällig geworden: 77.620,20 EUR. Diese Gesamtsumme setzt sich zusammen aus den Verfahrenskosten für das Genehmigungsverfahren sowie Gebühren für beantragte und erforderliche planungsrechtliche Befreiungen.

Solche Erwägungen sind jedoch nicht Maßstab bezirklicher Entscheidungen.

SenSW ist -für das Bezirksamt überraschend - offenbar zu dem Ergebnis gekommen, dass der Baunutzungsplan hier funktionslos geworden ist; jedenfalls wurde das Vorhaben dort gem. § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt (sog. unbeplanter Innenbereich). Damit war das Vorhaben nicht mehr im Genehmigungsverfahren, sondern im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu bearbeiten. Aus den dem Bezirksamt bei Einreichung der Unterlagen durch die Antragstellerseite angegebenen Herstellungskosten müsste sich eine Baugebühr von 98.141,68 EUR ergeben haben. Da jedoch (vgl. zu Frage 2) dem Bezirksamt der letzte Stand des Vorhabens nicht bekannt ist (ebenso wenig der Gebührenbescheid), können sich final andere Baugebühren ergeben haben.

Diese Gebühren werden bei SenSW vereinnahmt.

#### **Frage 4:**

**In einer Schriftlichen Anfrage Nr. 18/28552 (Sept. 2021) im Abgeordnetenhaus zur Anwendung des Baunutzungsplans wird als Antwort des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg auf die Frage „Wie viele dieser Bauprojekte betraf Wohnungsneubau mit 200 oder mehr Wohneinheiten?“ wiedergegeben:**

**„Nach Durchsicht der erinnerlichen Wohnungsbauvorhaben dieser Größenordnung ...wurden für solche Vorhaben in allen Fällen neue Bebauungspläne ausgestellt, weil das geltende Planungsrecht keine Genehmigung ermöglichte.“**

**Laut Neubauliste (30.09.2021) wird unter lfd. Nr. 235 zu dem aktuellen und öffentlich diskutierten Projekt angegeben: „Neubau Wohnanlage 229 WE“, Planungsrecht: „BauNPl, GRZ 0,3, GFZ 1,5“.**

**Wie erklärt sich dieser Widerspruch?**

#### **Zur Frage 4:**

Das Bezirksamt sieht keinen Widerspruch.

Zum einen wurde in der Beantwortung der o.a. schriftlichen Anfrage ausdrücklich vorbehalten, dass eine Unvollständigkeit nicht ausgeschlossen werden könne.

Zum anderen wurde festgehalten, dass Bebauungspläne für Vorhaben dieser Größenordnung aufgestellt wurden, wenn das geltende Planungsrecht keine Genehmigung ermöglichte; dies war bei dem in Rede stehenden Vorhaben nach Auffassung des Bezirksamtes aber der Fall.

Zudem wurde in der Beantwortung zu der Frage 1 ausdrücklich festgehalten, dass Vorhaben, deren abschließende Beurteilung noch ausstehe (so wie seinerzeit bei dem in Rede stehenden Vorhaben zutreffend) nicht entnommen werden konnten.

Ergänzend hierzu wird auf die Beantwortung der Frage 5 verwiesen.

#### **Frage 5:**

**Teilt das Bezirksamt die Auffassung, dass für solch große Vorhaben „in allen Fällen neue Bebauungspläne aufgestellt“ werden sollten, weil schon allein durch die Größe und der Veränderung im Quartier (Art der geänderten massiven Kubatur zur vorhergehenden Bebauung, Versiegelung und Eingriffe in Natur, Beeinträchtigung von angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden, Erschließungsfragen) ein Planerfordernis gegeben ist?**

#### **Zur Frage 5:**

Entscheidend für ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht die Größe eines Bauvorhabens. Vielmehr ergibt sich die Notwendigkeit für einen Bebauungsplan, wenn die städtebauliche Ordnung dies erfordert. Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzung von Grundstücken. Für das nachgefragte Grundstück gelten zusammen mit den Ausführungen der Berliner Bauordnung von 1958 die planungsrechtlichen Vorgaben des Baunutzungsplans von 1960. Es liegt demnach in einem allgemeinen Wohngebiet, zulässig sind u.a. Wohngebäude mit einer GRZ von 0.3 und einer GFZ von 1.5.

Das Baugesetzbuch eröffnet die Möglichkeit, „[...] von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu befreien [...]“ (Zitat gem. § 31 Abs. 2 BauGB), wenn die in dem Absatz genannten Bedingungen erfüllt sind. Das beantragte Bauvorhaben hat in seiner finalen Fassung das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten. Eine Baugenehmigung war daher im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 (2) nicht möglich, der von der Verwaltung aufgezeichnete Weg, einen Bebauungsplan ins Verfahren zu geben (um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen), wurde vom Bauherrn abgelehnt.

Wie bereits erläutert, kann der Bezirk gem. §1 Abs. 3 BauGB eine B-Planaufstellung veranlassen, wenn das städtebauliche Ziel des Bauvorhabens gewollt ist und die bisherigen Festsetzungen dem entgegenstehen. Da allerdings die zuständige Senatsverwaltung dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüberstand, dem Widerspruch trotz der massiven Nutzungsmaßüberschreitung letztendlich auch abgeholfen hat, brauchte es für die Genehmigungsfähigkeit kein neues Planungsrecht.

**Frage 6:**

**Welche Auswirkung hätte ein neuer Bebauungsplan auf die Anwendung der „Kooperativen Baulandentwicklung“ gehabt und damit dem Anteil von belegungsgebundenen Wohnungen?**

**Zur Frage 6:**

Bei einem Bebauungsplanverfahren wäre das Modell der kooperativen Baulandentwicklung für das Bauvorhaben nur sehr eingeschränkt anzuwenden gewesen, weil es sich nur auf die über das zulässige Maß der Nutzung hinaus projektierte Baumasse beziehen könnte. Durch die positive Entscheidung der für den Widerspruch zuständigen Senatsverwaltung ist jedoch auch dies entfallen.

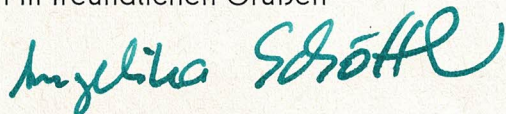
**Frage 7:**

**Welchen Beitrag leistet nach Einschätzung des Bezirksamts das Bauprojekt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei der drängendsten Nachfrage nach leistbarem Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensgruppen?**

**Zur Frage 7:**

In der wachsenden Stadt Berlin entlastet jedes Wohnungsbauvorhaben den angespannten Wohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Schöttler

Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin und  
Stadträtin für Stadtentwicklung und  
Facility Management