

Es gilt das gesprochene Wort

53. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 22.04.2026

Antwort auf die große Anfrage der Fraktion DIE GRÜNEN Ansbacher Straße 33/35: 10 Jahre Leerstand und Verfall – es reicht allmählich

Ich danke für die Zuarbeiten meiner Bezirksamtskollegen Frau Dr. Ellenbeck und Herr Steuckardt.

1. Frage

Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Situation der beiden Häuser in der Ansbacher Straße 33/35 in Bezug auf die Abrissneubauplanungen?

Antwort auf 1. Frage

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.

Die Abteilung für Bürgerdienste, Soziales und Senioren teilt hierzu mit:

„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.“

2. Frage

Welche Maßnahmen wurden seitens des Bezirksamts ergriffen, um den seit über zehn Jahren bestehenden gesetzwidrigen Leerstand der beiden Wohnhäuser zu beenden?

Antwort auf 2. Frage

Die Abteilung für Bürgerdienste, Soziales und Senioren teilt hierzu mit:

„Mit Bescheid vom 15.12.2016 wurde 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 Abrisstopp 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 Wohnzuführungs-anordnung 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.“

3. Frage

Welche Bußgelder in welcher Höhe wurden bisher gegen die Eigentümer verhängt?

Antwort zur 3. Frage:

Es wurden keine Bußgelder verhängt.

4. Frage

Welche gerichtlichen Verfahren sind und waren in dieser Sache geführt worden bzw. noch anhängig?

Antwort zur 4. Frage

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.

Die Abteilung für Bürgerdienste, Soziales und Senioren verweist auf ihre Antwort zur Frage 2.

5. Frage:

Wann wurde aus welchen Gründen die bauaufsichtliche Sperrung des Gebäudes angeordnet?

Antwort zur 5. Frage:

Das Gebäude ist bereits seit längerem vom Eigentümer durch dauerhafte Schließung der Türen und Fenster gesperrt.

Zusätzlich wurde bei einem nächtlichen Einsatz der Bauaufsicht nach Beratung mit der Polizei vor Ort ein entsprechender Hinweis auf die Sperrung am Gebäude angebracht. Das Haus steht leer, wird jedoch wiederholt von verschiedenen Personengruppen als Unterkunft genutzt. Die Polizei hat eine erhebliche Gefährdung von Personen in dem Objekt festgestellt.

Ursache der Gefährdung ist eine unsachgemäße Manipulation am Stromverteilerkasten im Keller des Gebäudes. Von dort wurden Stromkabel durch das gesamte Haus verlegt, die stellenweise ungesichert und offen liegen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Keller, in dem sich der Verteilerkasten befindet, durchnässt ist.

6. Frage:

Sind die vor Kurzem erfolgten Baumfällungen vom Bezirksamt genehmigt worden?

Antwort zur 6. Frage:

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

Die Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz teilt hierzu mit:

„Die vor Kurzem 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.“

Am 17.11.2025 wurden wir von der BBM-Group kontaktiert und über die Gültigkeit des Bescheids vom 13.12.2023 befragt. Der BBM-Group wurde mitgeteilt, dass die Baugenehmigung vom 03.03.2025 gültig ist und somit folglich auch der erteilte Genehmigungsbescheid zur Fällung vom 13.12.2023.

Genehmigt wurden demnach sechs Bäume (4 x Acer platanoides = Spitzahorn, 2 x Tilia cordata = Winterlinde).

Die Vorhabenträgerin des Bauvorhabens und Antragstellerin der Fällgenehmigung ist laut Genehmigungsbescheid zur Pflanzung von 6 Ersatzbäumen (Hochstamm in handelsüblicher Baumschulware) der Qualität 14-16 cm Stammumfang (StU) und 5 Ersatzbäumen (Hochstamm in handelsüblicher Baumschulware) der Qualität 16-18 cm Stammumfang (StU) verpflichtet worden. Es sind dafür standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten zu verwenden.

Die Vorhabenträgerin hat laut Genehmigungsbescheid zur Fällung auch die Möglichkeit, eine Ausgleichsabgabe monetär zu entrichten. Der zu entrichtende Nettowarenwert wurde anhand des Durchschnittspreises handelsüblicher Baumschulware verschiedener Anbieter korrekt ermittelt. Die Ausgleichsabgabe ist nach § 6 Abs. 8 BaumSchVO in doppelter Höhe des Gehölzwertes zu entrichten.

Das Umwelt- und Naturschutzamt kontrolliert die Umsetzung der geforderten Ersatzpflanzung bzw. Zahlung der berechneten Ausgleichsabgabe.“

7. Frage:

Wie wird es nach Ansicht des Bezirksamtes weitergehen, um diesem untragbaren Zustand ein Ende zu bereiten?

Antwort zur 7. Frage:

Die erteilten Genehmigungen sind 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 geplant.

Die Abteilung für Bürgerdienste, Soziales und Senioren teilt hierzu mit:

„Die Zweckentfremdungsstelle 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.“

8. Frage:

Wäre nach Ansicht des Bezirksamts ein Treuhändermodell oder eine Ersatzvornahme für diese Gebäude sinnvoll?

Antwort zur 8. Frage:

Nein, denn der Eigentümer kann nach wie vor von den vorgenannten Genehmigungen Gebrauch machen.

Die Abteilung für Bürgerdienste, Soziales und Senioren teilt hierzu mit:

„Es wäre nicht nur nicht sinnvoll, sondern rechtlich unzulässig. 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 konstruktiv und zielgerichtet an den benötigten Genehmigungen für die geplante Maßnahme.“

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino