

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
III. Wahlperiode**

Dringlichkeitsanfrage Aktueller Initiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Ursprungsdrucksachenart: Dringlichkeitsanfrage, Ursprungsinitiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Schauer-Oldenburg Bertermann für die Fraktion	Drucksachen-Nr: 0767/III Ursprungs-Datum: 15.04.2008 Aktuelles Datum:		
Lützowplatz: Abriss und Abholzungen vor BVV-Entscheidung?! (Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2-18 sowie Wichmannstraße 1 u. 2)			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
17.04.2008	BVV Mitte	BVV-M/0015/III	

Wir fragen das Bezirksamt:

1. Ruhen die in der Vereinbarung zwischen dem Investor DIBAG und dem Bezirksamt Mitte vom März 2004 genannten Verfahren (vergl. Ziffer 2.1. & 2.2.) weiterhin oder sind diese – und wenn ja, mit welchem Ergebnis – inzwischen abgeschlossen?
2. Wann und in welcher Reihenfolge sollen die Wohnhäuser abgerissen werden und inwieweit hat das Bezirksamt auf den Investor Einfluss genommen, dass ein Abbruch der Gebäude erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes 1-41VE durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte erfolgt?
3. Wie viel Bäume sollen auf den Grundstücken gefällt werden, welche unterliegen der Baumschutzverordnung und wo und in welchem Umfang werden die Ersatzpflanzungen realisiert?

Diese Anfrage wird

- direkt beantwortet von _____
 schriftlich beantwortet
 in der nächsten BVV beantwortet
 zurückgezogen

Wortprotokoll zur Drucksache 0767/III

Lützowplatz: Abriss und Abholzungen vor BVV-Entscheidung?! **(Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2-18 sowie Wichmannstr. 1 u. 2)**

Herr Gothe:

Sehr geehrter Herr Vorsteher, sehr geehrte Frau Bezirksverordnete Schauer-Oldenburg, sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Bertermann, das Bezirksamt beantwortet die Dringlichkeitsanfragen zum Lützowplatz wie folgt:

Es gab insgesamt zwei Verfahren, die ruhten. Das war zum einen ein Klageverfahren gegen die Versagung des Abrissantrages. Und ein zweites war ein Widerspruch gegen die Versagung des Bauantrages. Das Klageverfahren gegen die Versagung des Abrissantrages wurde mit Datum vom 28.01.2008 vom Investor zurückgenommen. Der Widerspruch gegen die Versagung des Bauantrages wurde mit Abschluss des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan I-16VE ebenfalls vom Investor zurückgenommen. Diese beiden Verfahren gibt es also nicht mehr.

Der Abbruch von Gebäuden ist nach der Berliner Bauordnung mittlerweile verfahrensfrei. Die Anzeige des Abbruchs für die Wohngebäude am Lützowplatz wurde mit Datum vom 31.01. beim Fachbereich der Bauaufsicht eingereicht und ist dort eingegangen. Aus dieser Anzeige ist keine Reihenfolge ersichtlich, in welcher Reihenfolge nun die Wohnhäuser abgebrochen werden sollen. Das muss in so einer Anzeige aber auch nicht beschrieben werden. Da steht einfach nur: Wir wollen abreißen. Also eine Einflussnahme von Seiten des Bezirksamtes auf den Zeitpunkt und die Reihenfolge des Abbruchs der Wohngebäude ist rechtlich nicht möglich. Man hätte auch keine Bedingung aufmachen können, „du darfst erst abreißen, wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Stufe erreicht hat“. Man kann auch abreißen, ohne dass ein Baurecht für einen Nachfolgebau schon konkretisiert ist.

Im Rahmen eines Umweltgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro (Gast und Leiser) im Februar und April 2007 der Baumbestand in dem künftigen Baugebiet aufgenommen. Danach sind 26 der zu fällenden Bäume Bäume, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen. Und acht der zu fällenden Bäume weisen einen Stammumfang von über 80 cm auf und unterliegen somit der Baumschutzverordnung. Der zu kompensierende Eingriff in den Baumbestand ist zum einen durch umfangreiche Neupflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Hier sind eine Bepflanzung des Innenhofes mit 16 Platanen, die Neuanlage der Gartenflächen mit Gehölzen auf dem westlichen Grundstücksteil sowie die Neupflanzung von 10 Straßenbäumen geplant. Das ist in einem Freiflächenplan im Durchführungsvertrag verankert. Ebenfalls der Kompensation dient eine teilweise Dachbegrünung.

Herr Bertermann:

Sehr geehrter Herr Gothe, ich danke Ihnen für die Beantwortung. Nun hat ja die Auseinandersetzung um den Lützowplatz die BVV schon einige Jahre beschäftigt. Das eine ist die rechtliche Möglichkeit etwas zu tun und die andere Frage ist die politische Möglichkeit der Einflussnahme, die ein Bezirksamt umsetzen kann. Sie sagen zwar richtigerweise, dass Abbruchgenehmigungen inzwischen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Das habe ich inzwischen auch schon verstanden.

Die spannende Frage ist aber das Politikum. Wir haben ja in dieser BVV auch eine Vorlage, wo es um den Bebauungsplan geht. Es gibt eine ganze Menge von Bewohnern, die dort noch wohnen und die Frage wäre schon, unabhängig von der rechtlichen Möglichkeit, ob man dem Investor nicht einmal hätte sagen können, wir haben gemeinsam ein Problem. Der Investor hat auch immer noch ein Problem, nämlich die Mieter. Und wir wollen nicht hoffen, dass er hier am „lebendigen Leibe“ abreißt. Um halbwegs einen Blick nach vorne zu haben

wäre es schon ganz sinnvoll, wenn die Maßnahmen, die er auf dem Grundstück vornimmt, erst durchgeführt werden, wenn klar ist, dass es Rechtsicherheit zu dem Bebauungsplan gibt. Aus welchem Grund man im Bezirksamt, oder auch Sie davon ausgehen, dass der Bebauungsplan hier von der BVV so beschlossen wird, ist Ihre Entscheidung. Es muss aber nicht so sein. Diese BVV kann diesen Bebauungsplan auch im Zweifelsfall ablehnen. Und dann dauert es noch etwas länger. Die Frage ist, ob man nicht hätte sagen kann: Lieber Investor, wir wollen erst mal Rechtssicherheit was den Bebauungsplan betrifft und bitte fange nicht an jetzt schon weiter Unsicherheit bei den Mietern vor Ort zu erzeugen. Zu der Frage des Umgangs des Investors mit den Mietern hatten wir auch schon einige Anfragen hier.

Eine praktische Frage. Nun sind den Mietern ja die Abrissvorstellungen des Investors zugegangen. Diese sollen im Mai anfangen und im September enden. Die Mieter wissen auch inzwischen wer, wo, was, wie abreißen will. Nach meinem Kenntnisstand ist ein Gebäude auch an der Brandwand eines anderen. Ich gehe mal davon aus, dass im Rahmen der Prüfung der Anzeige des Investors dieses auch geprüft wurde. Wenn ja, würde mich das Ergebnis interessieren.

Die nächste Frage. Sie sagten zu Recht das die derzeitige Bauordnung des Landes Berlin keine Abbruchgenehmigung mehr vorsieht. Nun gibt es ja durchaus Entscheidungen, die die Mieter bekommen haben im Zusammenhang mit ihren Klagen. Sie sind ja verklagt worden vom Investor. Sie sind gekündigt worden, haben dagegen Widerspruch eingelegt und das Amtsgericht hat durchaus zugunsten der Bewohner entschieden. Das interessante ist nun, dass der Amtsrichter, und ich unterstelle mal, dass auch er eine gewisse rechtliche Kenntnis von den Dingen hat, nun sagt, er gehe eigentlich davon aus, dass es einer Abbruchgenehmigung bedarf, weil dieses Verfahren von 2001 ist. In der neuen Bauordnung gibt es, ich bitte zitieren zu dürfen, gibt es auch einen Paragraphen 88, der heißt: „Die vor dem in Kraft treten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zum in Kraft treten geltenden Vorschriften fortzuführen.“ Die Vorschriften dieses Gesetzes sind mit Ausnahme des 5. Teils jedoch anzuwenden. Aber der 5. Teil gilt genau hierfür. Ein Amtsrichter sagt: „Ich gehe davon aus,“ unter anderem deswegen sind auch die Klagen abgewiesen worden, „dass es eigentlich einer Abbruchgenehmigung bedarf und diese Abbruchgenehmigung hätte dann auch bei der Kündigung beigefügt sein müssen.“ Nun frage ich mich allen ernstes, wenn er so etwas in die Begründung dieser Entscheidung reinschreibt, was denkt sich so ein Amtsrichter dabei. Und hat sich vielleicht das Bezirksamt auch einmal mit dem § 88 der Bauordnung auseinandergesetzt oder nur mit dem § 60, wo drin steht, es bedarf keiner Abbruchgenehmigung. Das war es erst mal.

Herr Gothe:

Sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Bertermann, ich möchte, was das Projekt Lützowplatz angeht, durchaus die Verdienste meiner Vorgängerin Frau Dubrau bei diesem Projekt nicht negieren. Frau Dubrau hat sehr viel getan für die Erhaltung dieser Gebäude. Ich kann mich daran noch gut erinnern, weil das auch Wellen schlug bis in die Senatsebene hinein. Sie hat gesagt, es kann nicht sein, dass so ein Überbau einfach schon verschwindet und der Senatsbaudirektor hatte sie damals dabei eigentlich auch unterstützt – zumindest ideell. Das ist nicht wenig, also. Wir wissen alle, wie viel ideelle Unterstützung durchaus bewirken kann. Sie hat sich sehr für die Mieter eingesetzt und sie hat dann im laufenden Verfahren über das, was man normalerweise von Amtswegen machen müsste, eine Reihe von Punkten durchgesetzt, die sehr positiv zu bewerten sind. Sie hat durchgesetzt, dass es eine Mieterberatung gibt, die den Mietern zur Verfügung steht. Sie hat einen Wettbewerb durchgesetzt, um die architektonische Qualität der Nachfolgebebauung zu optimieren. Und sie hat durchgesetzt, dass es eine zusätzliche Kompensation von Wohnnutzung gibt, durch eine Klausel, die nach wie vor Bestandteil des Vertragswerkes ist, dass der Bauherr an einem anderen Ort noch zusätzliche Wohnnutzung schaffen muss bis zu einem bestimmten Datum. Insofern ist das völlig unbenommen. Da wurde auch viel mit Idealismus geleistet, was dann tatsächlich in Verwaltungshandeln auch umgesetzt werden konnte. Zu Ihren

Fragen, ob geprüft wurde, ob es sein kann, dass ein Haus auch abgerissen wird, wenn es mit seiner Brandwand an eine andere Brandwand anschließt.

Ich vermute mal schon, dass das meiner Bauaufsicht auch aufgefallen ist, dass dort Brandwand gegen Brandwand dann abgerissen wird. Aber ich vermute auch, dagegen spricht nichts. Also man kann vermutlich auch ein Haus abreißen, was zwischen zwei Häusern mit einer Brandwand anschließt. Die zweite Frage ist nicht ganz einfach, ehrlich gesagt bin ich da nicht vertieft und im Bilde, was dieser Amtsrichter alles in seiner Begründung gesagt hat. Aber wenn ich das richtig verstanden habe, hat der Amtsrichter im Sinne der Mieter, alles was er herbeiführen konnte, um den Mietern ein längeres verbleiben zu ermöglichen, herbeigeführt. Und er hat eben auch gesagt, dass eigentlich nach § 88, wenn das so stimmt, wie Sie das sagen, rückwirkend das immer noch gilt, dass es eine Versagung der Abrissgenehmigung gibt und dass die, wenn ich Sie richtig verstanden habe, nachträglich noch zurückgenommen werden müsste vom Amt. Und wenn wir das dann nicht täten, dann würde man auch die Mieter nicht vor die Tür setzen können. Das kann ich nicht so richtig beantworten, aber das, was der Amtsrichter sagt, ist auf jeden Fall Bestandteil einer privatrechtlichen Auseinandersetzung, die erst mal unmittelbar keine Folge hat für das Handeln des Amtes. Aber ich kann diese Frage auch gerne mitnehmen und nochmals prüfen lassen. Es ist ja nicht so ganz einfach, wenn ich das mal sagen darf.

Herr Bertermann:

Wir haben ja nun des öfteren gemerkt haben, dass es mit Vermutungen so eine Sache ist. Sie haben ja auch mal vermutet, dass die BVV eigentlich Interesse an der Strandbar hat, bis Sie dann gemerkt haben, es ist eigentlich das Hexenkesseltheater. Ich würde doch bitten, dass Sie Ihre Vermutungen vielleicht noch einmal hinterfragen im Bezirksamt und insbesondere die Ergebnisse der Prüfung der Abbruchanzeige. Ich unterstelle, es gibt eine Prüfung, es kommt ein Investor, sagt, ich zeige einen Abriss von Gebäuden an und es wird in Ihrem Amt geprüft, was dieser Investor machen muss, dass nicht nebenan irgendwelche Gebäude umfallen. Und in dem Fall würde mich interessieren, was bei dieser Prüfung rausgekommen ist. Also insbesondere gerade bei dieser Brandwandbebauung. Ich stelle nicht in Abrede, dass man natürlich nicht ein Haus abreißen kann, wenn nebenan ein anderes Haus steht. Mich würde nur interessieren, was bei dieser Prüfung heraus gekommen ist und da Sie ja nicht so richtig wissen, was bei diesem Verfahren rauskommt. Ich kann ja noch mal nachfragen, da es wohl kein Geheimnis sein dürfte.

Ich kann Ihnen notfalls auch die Urteile, die die Mieter bekommen haben, zur Kenntnis geben. Da sagt der Amtrichter eindeutig, gestatten Sie, dass ich das noch einmal zitiere: Also es geht um die Kündigung. „Denn entgegen der Meinung der Klägerin“, also der DIBAG, „ist nicht durch die Änderung der Landesbauordnung eine Abrissgenehmigung entbehrlich geworden. Im § 88 heißt es ausdrücklich, dass das Verfahren nach den bisherigen Vorschriften fortzuführen sind und dass die alten Regelungen des 5. Teil insbesondere über die Abrissgenehmigung auch dann weiter anzuwenden sind, wenn die neuen Regelungen für den Bauherrn günstiger wären. Damit ist völlig offen, ob überhaupt ein Abriss und eine Bebauung in der von der Klägerin geplanten Form durchgeführt werden kann.“

Diese Rechtsauffassung steht diametral den bisherigen Informationen aus Ihrem Amt entgegen. Und nun würde mich als Bezirksverordneter durchaus einmal interessieren, um es platt zu sagen, hat Herr Beuermann recht oder Herr Metz. Die Information würde ich doch noch gerne vom Bezirksamt, wenn auch nicht heute, dann vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt, zur Kenntnis bekommen.

Herr Davids:

Herr Gothe, wollen Sie noch etwas hinzufügen. Nicht. Gibt es weitere Wortmeldungen? Das sehe ich nicht.