

## Kleine Anfragen

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

### II. Wahlperiode

---

Nr. der Kleinen Anfrage:	KA 227 / II
Eingangsdatum:	12.03.2003
Weitergabedatum:	13.03.2003
Fällig am:	27.03.2003
Beantwortet am:	01.04.2003
Erledigt am:	03.04.2003

Kay Heinz Ehrhardt (FDP)  
Antragsteller/in

## Kleine Anfrage

**Betr.:** Leerstand "Am Großen Wannsee 1"?

Ich frage das Bezirksamt:

1. Ist dem Bezirksamt der Leerstand auf dem Flurstück "Am Großen Wannsee 1" bekannt?
2. Wenn ja, seit wann?
3. Ist dieser Leerstand genehmigt?
4. Wenn ja, warum? Und für wie lange?
5. Gibt es einen Abriß- oder einen Bauantrag?
6. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

Kay Heinz Ehrhardt

### Antwort des Bezirksamtes

die Fragen 1 bis 5 der o.g. Kleinen Anfrage, soweit sie sich auf wohnungsrelevante Belange beziehen, werden aus Sicht des Wohnungsamts wie folgt beantwortet:

Zu 1: Ja

Zu 2: Seit Anfang Januar 1994 – der Leerstand des Gebäudes wurde zunächst bis 31.01.1995 genehmigt. Im Rahmen des sich anschließenden Leerstands-beseitigungsverfahrens wurden durch den Eigentümer Pläne und eine Baugenehmigung u.a. zur Umnutzung und Aufstockung des Gebäudes eingereicht, jedoch trotz mehrfacher Aufforderung kein Antrag beim Wohnungsamt gestellt. Das Leerstandsverfahren wurde danach bis zum Abrissantrag im Mai 1997 weitergeführt.

Zu 3: Nein

Zu 4: Siehe zu 3.

Zu 5: Ein Abrissantrag vom Mai 1997 wurde im Juni 1997 genehmigt, das Gebäude wurde jedoch innerhalb des vorgegebenen Jahreszeitraumes nicht abgerissen.

Es schloss sich ein Leerstandsverfahren an, das im Juni 2000 in einen erneuten Abrissantrag mündete.

Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 07.02.2001 abgelehnt – über den hiergegen eingelegten Widerspruch ist wegen fehlender Unterlagen, insbesondere jedoch wegen der bis dato noch **unklaren rechtlichen Verhältnisse zur Zukunft des Zweckentfremdungsverbot**es noch nicht entschieden :

Mit Urteilen vom 13.06.2002 hat der 5. Senat des Oberverwaltungsgerichtes Berlin in insgesamt fünf Berufungsverfahren festgehalten, dass der Berliner Wohnungsmarkt bereits im August 2000 insgesamt so deutlich und nachhaltig entspannt war, dass das Zweckentfremdungsverbot offensichtlich entbehrlich geworden war und die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung daher auch ohne Aufhebung durch den Ordnungsgeber am 1. September 2000 außer Kraft getreten ist. Damit seien die Voraussetzungen für den Erlass (und damit auch das Fortbestehen) eines Zweckentfremdungsverbotes nicht mehr gegeben, denn als Voraussetzung hierfür gilt eine „besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde“ (also nicht in den einzelnen Bezirken sondern Gesamt-Berlin)“.

Gegen die Nichtzulassung der Revision hatten die Bezirke Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt.

In der Zwischenzeit war infolge der noch nicht rechtskräftigen Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin die Verfolgung von Zweckentfremdungen (hierzu zählt auch der Wohnraumleerstand) und die Erteilung von Genehmigungsbescheiden durch das Wohnungsamt vorläufig „gehemmt“.

Insbesondere Maßnahmen des Verwaltungszwanges konnten nicht ergriffen werden. Ungenehmigte Leerstände bzw. gewerbliche Wohnraumnutzungen wurden zwar aufgegriffen, Maßnahmen des Verwaltungszwanges jedoch mangels Akzeptanz bei den Gerichten nicht eingeleitet.

Das Bundesverwaltungsgericht hat nunmehr am 13.03.2003 die Urteile des OVG Berlin bestätigt. Diese sind rechtskräftig.

Jedoch selbst mit der Rechtskraft aller Urteile kann nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Zweckentfremdungsverbot noch nicht für alle Verfahren als „offensichtlich entbehrlich“ angesehen werden - hierzu bedarf es noch der förmlichen Aufhebung der Verordnung durch den Ordnungsgeber.

Hierüber wird in den nächsten Tagen zu entscheiden sein.

Dann jedoch wären Maßnahmen gegen eine Zweckentfremdung bzw. Genehmigungen hierzu seitens des Wohnungsamtes nicht mehr zulässig bzw. erforderlich.

Die Fragen zu 5 und 6 werden aus Sicht der Bauaufsicht beantwortet:

Zu 5: Für die Neubebauung des Grundstücks liegen mit Datum vom 20. Juni 1997 die Genehmigung Nr. 727 und die Erteilung einer Befreiung Nr. 728 vor. Gleichzeitig zum Bauantrag wurde im Juni 1997 auch der beantragte Abbruch des Gebäudes genehmigt. Die Frist der Gültigkeit der Abbruchgenehmigung ist jedoch abgelaufen. Ein Verlängerungsantrag ist nicht fristgerecht gestellt worden. Ein Leerstandsverfahren schloss sich daran an, das in einen erneuten Abbruchantrag mit Datum vom 20. Juni 2000 mündete. Dieser konnte nicht beschieden werden, da nunmehr aufgrund von Rechtsänderungen die Versagung des Abrissantrags beim Wohnungsamt mit Bescheid vom 7. Februar 2001 vorliegt. Somit konnte die Baugenehmigung Nr. 727 nicht in Anspruch genommen werden.

Die beantragten Verlängerungen für die Baugenehmigung sowie für die Befreiung konnten noch nicht beschieden werden, da ebenfalls aus Gründen von Rechtsänderungen – in diesem Fall des Planungsrechts – hierzu die negative Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 22. Februar 2001 vorliegt. Der geplanten GFZ-Überschreitung von 0,60 auf 0,80 wird nicht zugestimmt.

Auf Wunsch des Bauherrn soll seitdem die Bearbeitung bis zur vollständigen und einvernehmlichen Ausräumung aller Hemmnisse ruhen.

Zu 6: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin  
Bezirksstadtrat