

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

Mündliche Anfrage Nr. 8

Des Bezirksverordneten: Herrn **Harald Gindra (Linke)**

Ansbacher Straße 33/35 - Leerstand beenden / Instandsetzung durchsetzen?

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich beantworte die mündliche Anfrage des Bezirksverordneten Hr. Gindra wie folgt:

1. Welche Art Verfahren sind gegenüber dem Eigentümer anhängig und welches Ziel verfolgt das Bezirksamt dabei?

Antwort:

Bei der Bauaufsicht ist derzeit ein Verfahren zur Beseitigung einer Werbeanlage anhängig, das jedoch ruht, bis über den Widerspruch gegen die Versagung der Genehmigung der Werbeanlage abschließend entschieden ist.

Bei der Zweckentfremdungsstelle sind zum Haus Ansbacher Straße 33 derzeit keine Verfahren anhängig. Nach dem Kenntnisstand der Zweckentfremdungsstelle sind sämtliche Wohnungen vermietet und bewohnt.

Zum Haus Ansbacher Straße 35 ist ein Amtsverfahren anhängig, in dessen Rahmen eine Anordnung zur Wiederherstellung der Wohnräume zum Wohnen und zur anschließenden Rückführung in den Wohnungsmarkt erlassen wurde. Die Anordnung wurde mit der Androhung eines Zwangsgeldes versehen, für den Fall, dass dieser nicht nachgekommen wird. Da der Anordnung bislang nicht nachgekommen wurde, ist das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt wurden.

Anträge auf Genehmigung des Leerstandes und auf die Erteilung eines Negativattests (Bestätigung, dass eine Zweckentfremdung nicht vorliegt, da das Gebäude nicht unter den Schutz des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes fällt) wurden jeweils abgelehnt.

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

Entgegen der Darstellungen in den Medien (Podcasts usw.) sieht das Bezirksamt die Motivation des Leerstandes nicht vordergründig in einer Spekulationsabsicht. Die Eigentümerin hatte bereits im Jahr 2015 die Verwertung des Gebäudes in der Form des Abrisses des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus beabsichtigt. Eine Abrissgenehmigung wurde daher im Jahr 2016 mit einer Gültigkeit bis zum 31.12.2018 erteilt. Allerdings wurde erst nach einem Eigentümerwechsel Ende 2018 mit den Abrissarbeiten begonnen, die jedoch nicht bis zum Ende der Gültigkeit der Abrissgenehmigung abgeschlossen wurden. In der Folge wurde über mehrere Jahre ein Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Berlin und dem Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg geführt, mit dem die Eigentümerin durchsetzen wollte, dass die Abrissgenehmigung weiterhin Gültigkeit besitzt, da noch während der Gültigkeit der Abriss begonnen wurde. Die Gerichte bestätigten die Auffassung des Bezirksamtes, dass der Abriss vollständig während der Gültigkeit der Abrissgenehmigung erfolgt sein muss. Anschließend wurde erneut ein zweckentfremdungsrechtlicher Abrissantrag gestellt. Die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung setzt u.a. voraus, dass ein Ersatzwohnraum zuverlässig angeboten wird. Die Zuverlässigkeit des Ersatzwohnraumes setzt eine Baugenehmigung voraus. Diese liegt nicht vor. Es wurde bei der Bau- und Wohnungsaufsicht bisher lediglich ein Bauvorbescheid beantragt und von dieser erteilt, der derzeit jedoch Gegenstand eines Verwaltungsstreitverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Berlin ist. Aus der Sicht des Bezirksamtes handelt es sich daher nicht um ein klassisches Modell des spekulativen Leerstandes. Die jeweiligen Eigentümer haben stets den Anschein erweckt, das Grundstück durch Abriss und Neubau verwerten zu wollen.

Unabhängig von dieser Einschätzung hat die Zweckentfremdungsstelle eine Anordnung zur Rückführung des Wohnraumes erlassen und gegen die Eigentümerin ein Zwangsgeld festgesetzt.

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

2. Warum ist gegenüber dem Eigentümer Instandsetzung und Zuführung von mind. 16 Wohnungen (Ansbacher Straße 33) auf den Wohnungsmarkt seit Jahren nicht durchsetzbar?

Antwort:

Die Frage bezieht sich auf das Haus Ansbacher Straße 33. Wie zu Frage 1 ausgeführt wurde, ist in diesem Hause eine Zweckentfremdung nicht bekannt. Zum Hause Ansbacher Straße 35 wird auf die Ausführungen zu Frage 1 verwiesen.

Zusatzfragen:

1. Welche Maßnahmen wurden ergriffen um eine fortschreitende Zerstörung der Bausubstanz (u.a. das Einnisten von Tauben, die durch kaputte oder ständig aufstehende Fenster eindringen, Eindringen von Nässe in das unbeheizte Gebäude) zu verhindern?

Antwort:

Neben den bereits genannten wurden keine weiteren Maßnahmen ergriffen.

2. Welche weiteren Maßnahmen prüft das Bezirksamt um den fortschreitenden Verfall, diese Zweckentfremdung und asoziale Nutzung von Wohneigentum im Jahr 2024 zu beenden?

Antwort:

Neben den bereits genannten werden keine weiteren Maßnahmen geprüft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Berlin, den 15.11.2023

Matthias Steuckardt
Bezirksstadtrat