

Mündliche Anfrage Nr. 12 der BV Dr. Christine Scherzinger (DIE LINKE)

Zu geringe Abstände zwischen den Gebäuden Eisenacher Str. 18 und Luitpoldstraße 9?

Sehr geehrte Frau Dr. Scherzinger,

Ihre Mündliche Anfrage beantworte ich für das Bezirksamt wie folgt:

1) Auf welcher rechtlichen Grundlage wird der geringe Abstand von weniger von 2 Metern zwischen Eisenacher Str.18 und dem neu gebauten Gebäude in der Luitpoldstr. 9 begründet?

Der Neubau Luitpoldstr. 9 befindet sich auf dem gleichen Baugrundstück wie das Bestandsgebäude Eisenacher Str. 18 aus den 1960-Jahren. Der seitliche Abstand zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau beträgt 4,00 m von Wand zu Wand. Im Bereich der Rettungsbalkone ist der Abstand 3,00 m.

Gem. § 67 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ***kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulassen***, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 BauO Bln, vereinbar sind.

Nachbarliche Belange waren nicht betroffen.

Auch Belange des § 3 Abs. 1 BauO Bln, nämlich insbesondere

- die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen

- die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen
 - die dauerhafte Erfüllung der allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend
 - die Gewährleistung der Nutzbarkeit für alle Menschen
- standen der Erteilung einer Abweichung nicht entgegen.

Als Schutzzwecke der Abstandsflächenvorschriften sind insbesondere zu benennen:

- die ausreichende Belichtung und Belüftung insbesondere von Wohnungen
- der „Sozialabstand“

Die ausreichende Belichtung wurde mittels Verschattungsstudie nachgewiesen (vgl. hierzu auch meine Antwort auf Ihre mündliche Anfrage zu dem Vorhaben in der Sitzung der BVV vom 10.4.2019).

Hinsichtlich der Belüftung waren angesichts der konkreten Situation keine Bedenken erkennbar.

Auch Fragen des Sozialabstandes wurden selbstverständlich im Genehmigungsverfahren betrachtet. An der gegenüberliegenden Außenwand des Neubaus befinden sich keine Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen, die das Wohnen im Bestandgebäude beeinträchtigen bzw. stören würden. Außerdem führt nur der offene Flurbereich vom Sicherheitstuppenraum zu den Wohnungseingangstüren der insgesamt sechs Wohnungen. Von einer erheblichen Störung des Wohnens im Bestandsgebäude kann nicht ausgegangen werden.

Mit der Stellungnahme vom 18.05.2018 hat zudem der Fachbereich Stadtplanung der Erteilung der erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen für den Neubau zugestimmt, da es städtebaulich vertretbar ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Der früher noch zu den Schutzziele zu rechnende bauteilbezogene Brandschutz ist nunmehr systematisch aus den Abstandsflächenvorschriften ausgegliedert und ist in den §§ 26 ff geregelt (vgl. Antwort zur Frage 2).

Zweifelloos ist durch den Neubau eine in Teilen beengte Situation auf dem Grundstück entstanden. Aber insgesamt halte ich fest, dass meine Fachbereiche Bauaufsicht und Stadtplanung das ihnen jeweils zustehende Ermessen korrekt ausgeübt haben.

2) Wie kann ein Schutz vor Brandüberschlag durch diesen geringen Abstand zwischen den Gebäuden Eisenacher Str. 18 und Luitpoldstraße gewährleistet werden?

Hinsichtlich des Brandschutzes bestanden keine Bedenken. Das von Antragstellerseite erstellte Brandschutzkonzept wurde gem. Bauverfahrensordnung i.V.m. der Bauprüfverordnung vom Prüfsingenieur für Brandschutz geprüft. Mit Vorlage dessen Prüfberichtes vom 02.11.2018 wurde die Abweichung nach § 67 BauO Bln von § 6 Abs. 1 BauO Bln "Für die Errichtung einer baulichen Anlage auf den Abstandsflächen eines anderen Gebäudes" erteilt. Hinsichtlich des Brandschutzes wurden weder von der Berliner Feuerwehr, die zur Stellungnahme zum Brandschutznachweis gehört wurde, noch vom Prüfsingenieur für Brandschutz Bedenken gegen das Bauvorhaben vorgebracht. Ohne den positiven Prüfbericht wäre das Bauvorhaben natürlich nicht umzusetzen gewesen.

Nachfragen:

Zu den Nachfragen teilt die Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt (BürgOSGrün), für deren Zuarbeit ich mich bei meiner Kollegin, Frau Heiß, bedanke, mit:

- 1. Was hat das Bezirksamt bislang gegen den anhaltenden Leerstand von 8 Wohnungen in der Eisenacher Str. 18 unternommen?**
- 2. Inwieweit wurde in der Eisenacher Str. 18 eine Zweckentfremdung bei den bereits über 12 Monate leerstehenden Wohnungen festgestellt?**

Antwort zur Nachfrage 1 und 2:

Die Zweckentfremdungsstelle hat im Rahmen ihrer Ermittlungen in dem Gebäude Eisenacher Straße 18 eine Zweckentfremdung in der Form des Leerstandes von sieben Wohnungen festgestellt. Nach der Ermittlung des Sachverhalts wurde dem Verfügungsberechtigten rechtliches Gehör zur beabsichtigten Anordnung der Rückführung in den Wohnungsmarkt nach § 4 ZwVbG gewährt.

Für die sieben Wohnungen wurde vom Verfügungsberechtigten die Erteilung von Leerstandsgenehmigungen beantragt. Nach entsprechender Prüfung wurde dem Verfügungsberechtigten rechtliches Gehör zur beabsichtigten Ablehnung der Leerstandsgenehmigungen erteilt. Die Anhörungsfristen laufen derzeit noch.

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat