

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

Kleine Anfrage 0380/VII

über

Christinenstraße 1/Torstraße 69

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich von (Erhaltungs-)Satzungen?
Wenn ja, um welche Satzungen mit welchen genauen Zielen handelt es sich
und wie setzt sich das Bezirksamt für die Erreichung dieser Ziele im benannten
Gebäude ein?*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Teutoburger Platz – Süd“ vom 9. Dezember 1997 (GVBl. S. 643). Außerdem liegt es im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Teutoburger Platz“ vom 20. März 2007 (GVBl. S. 146).

Ziel der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Änderung der baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dient.

Ziel der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Sinne des städtebaulichen Ensembleschutzes. Dieses Ziel wird gewahrt, wenn durch die zur Genehmigung anstehenden Maßnahmen (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen) das Ortsbild und die Stadtgestalt erhalten bleiben.

Das Stadtentwicklungsamt entscheidet über Baugesuche im Rahmen der mit den Erhaltungsverordnungen geschaffenen Rechtsgrundlagen.

2. *Welche städtebauliche Bedeutung hat das Gebäude nach Einschätzung des Bezirksamtes? Sind Alleinstellungsmerkmale oder auch besondere bauliche/quartierstypische Strukturen vorhanden?*

Die Grundstücke in der näheren Umgebung wurden ab der Mitte des 19. Jahrhunderts bebaut. Die Wohnanlage des Berliner Bauvereins von 1852 in der Torstraße 85 – 87 und eine Reihe weiterer denkmalgeschützter Mietshäuser sind erhalten. Ab 1880 wurden zahlreiche Grundstücke neu bebaut. Aus dieser Zeit stammt auch das Wohngebäude Christinenstraße 1, Torstraße 69. Es wurde laut Altakte im Jahr 1885 – 86 errichtet. Es entstand somit etwa zur gleichen Zeit wie das gegenüber liegende Eckgebäude Torstraße 75. Durch Kriegseinwirkung verlor es zwei Vollgeschosse sowie sein Dachgeschoss. Der verbliebene Gebäudestumpf hat städtebaulich seitdem nicht die Bedeutung als markantes Eckgebäude, die es zu seiner Entstehungszeit hatte.

3. *Welche Genehmigungen für bauliche Veränderungen des Gebäudes wurden bisher beantragt?*

Bisher wurden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren folgende Vorhaben beantragt:

- a) Bauantrag vom 28.09.2012:
Anbau Fahrstuhl (Fassadengleiter), Anbau von Balkonen, Erweiterung/Einbau Wandöffnung
- b) Bauantrag vom 19.02.2013:
Aufstockung 4. und 5. Obergeschoss (Dachgeschoss), Anbau von Balkonen, Einbau/Änderung Wandöffnungen, Verlängerung Fassadengleiter bis 4. OG
- c) Erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß § 173 BauGB zum Antrag vom 05.04.2013:
Einbau zentrale Heizungsanlage, erstmaliger Badeinbau in 2 WE, Erneuerung Steigestränge, Badmodernisierung, Dämmung Geschossdecke.

4. *Welche der beantragten Genehmigungen wurden bereits erteilt und warum? Welche befinden sich noch in Bearbeitung? Wurden Genehmigungen versagt oder zurückgestellt? Wenn ja, welche und warum?*

Zu a) wurde die Baugenehmigung Nr. 2012/7073 am 18.01.2013 erteilt.

Zu b) wurde die Baugenehmigung Nr. 2013/1298 am 28.05.2013 erteilt.

zu c) wurde die erhaltungsrechtliche Genehmigung am 23.05.2013 erteilt.

Nach § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Aufgrund der Kriegsschäden ist das Gebäude nicht mehr vollständig erhalten. Außerdem sind die Stuckelemente entfernt und Balkone ergänzt worden. Die prägende Wirkung des Gebäudes ist weitgehend verloren gegangen.

Die Erhaltungsziele sollen dennoch nicht ohne Berücksichtigung bleiben. In den Zielen und Kriterien der Erhaltungsverordnung werden keine Aussagen zum Umgang mit Kriegsschäden getroffen. Unter den Punkten „Fassade“ und „Dach“ wird im Gutachten zur Verordnung aber mehrfach auf das bauzeitliche Erscheinungsbild abgestellt. Nach dem bisherigen Verfahren im Erhaltungsgebiet „Teutoburger Platz“ darf bei Gebäuden mit Notdächern, die bauzeitlich eine andere Geschosszahl oder Dachform aufwiesen, der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Weil sich die historische Gebäudehöhe von 26,5 Meter nach § 34 BauGB nicht einfügen würde, muss bei der Wiederherstellung hier auf eine zur Bauzeit übliche Bauhöhe von etwa 22,5 Meter zurückgegriffen werden. Diese Höhe findet sich beispielsweise am gegenüber liegenden Eckgebäude Torstraße 75 aus derselben Baualtersgruppe 1870 – 99. Höhen von etwa 22,5 Metern finden sich auch östlich des Grundstücks am Eckgebäude Torstraße 65, Angermünder Straße 12 A sowie weiteren Gebäuden im Straßenabschnitt. Die Fenster im 4. Obergeschoss sollen in Anlehnung an die historische Situation wieder hergestellt werden. Anstelle des heute vorhandenen Notdaches ist die Wiedererrichtung des zur Bauzeit vorhandenen Berliner Daches geplant.

Genehmigungen nach § 172 Abs. Satz 1 Nr. 2 sind zu erteilen, wenn die Voraussetzungen hierfür gemäß der Genehmigungskriterien des Bezirksamtsbeschlusses vom 18.12.2012 erfüllt sind.

5. *Welcher Genehmigungsspielraum besteht für das Bezirksamt bei den Abstandsflächen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung für eine möglicher Weise beantragte Aufstockung? Kann und wird das Bezirksamt diese für eine Begrenzung der baulichen Veränderung nutzen? Wenn nein, warum nicht?*

Nach § 68 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen u. a. von Anforderungen dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauO Bln, vereinbar sind.

Bei den im 2. Halbsatz von § 68 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln genannten Anforderungen handelt es sich um Tatbestandsvoraussetzungen, deren Auslegung und Anwendung der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt (vgl. Knuth in: Wille/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6. Aufl. 2008, § 68 Rn. 7).

Aus dem Merkmal der „Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung“ folgt im Falle von Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften, dass die Schutzziele des Abstandsflächenrechts zu berücksichtigen sind, die darin liegen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren (vgl. Broy-Bülow in: Bauordnung für Berlin, a.a.O., § 6 Rn. 15).

Diese Schutzziele werden gewährleistet durch das in § 6 BauO Bln geregelte, in sich geschlossene System der Abstandsflächenvorschriften, das eine zentimetergenaue Bestimmung der Abstandsflächen vorschreibt (vgl. Abs. 4

und 5) und eigene Regel- und Ausnahmetatbestände beinhaltet (vgl. Abs. 6 und 7). Infolgedessen werden die schutzwürdigen und schutzbedürftigen Interessen der betroffenen Grundstücksnachbarn sowie die relevanten öffentlichen Belange regelmäßig schon durch die Vorschrift des § 6 BauO Bln in einen gerechten Ausgleich gebracht. Nach der durch den Landesgesetzgeber im Jahr 2005 vorgenommenen Verkürzung des Abstandsmaßes von 1 H auf 0,4 H gewährleisten diese Regelungen außerdem nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard (vgl. Urteil des Senats vom 18. Dezember 2007 – 2 A 3.07 -, juris Rn. 93).

Das Rücksichtnahmegebot wurde im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ist nicht verletzt.

Abstandsflächenvorschriften dürfen daher lediglich in atypischen Situationen durch die Anwendung von § 68 BauO Bln ergänzt, nicht aber grundsätzlich relativiert werden (vgl. zu § 60 BbgBO, Beschluss des Senats vom 16. Februar 2012 – OVG – 2 N 110.11 -, BA S. 4), wobei regelmäßig nur eine grundstücksbezogene Atypik eine Abweichung rechtfertigen kann (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 5. März 2007 - 10 B 274/07 -, juris Rn. 17).

Eine solche kann sich z. B. aus Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topografischen Besonderheiten des Geländeverlaufs ergeben. Sie mag beispielsweise in Fällen gegeben sein, in welchen die gemeinsame Grundstücksgrenze bei geschlossener Bauweise nicht parallel im rechten Winkel zur Straße verläuft, sondern schräg, so dass die Abstandsfläche der hinteren Gebäudeaußenwand in Teilen auf dem Nachbargrundstück liegt, obwohl das Gebäude parallel zur Straße errichtet ist (vgl. eine Atypik in einem solchen Fall bejahend: OVG Nordrh.-Westf., Beschluss vom 2. März 2007 – 10 B 275/07 -, juris Rn. 22; VG Berlin, Urteil vom 30. April 2010 – VG 19 K 43/09 – UA S. 13).

Dabei genügt für die Annahme einer grundstücksbezogenen Atypik nicht irgendeine Besonderheit im Grundstückszuschnitt des Vorhabengrundstücks, sondern nur eine solche, die zur Folge hat, dass die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung von Abstandsflächenvorschriften in besonderem Maße erschwert wäre.

Die sogar in den Höhen reduzierte Wiederherstellung des 1885 erbauten und durch Kriegseinwirkung teilweise zerstörten Gebäudes wäre durch die Größe des Grundstückes in besonderem Maße erschwert.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass auf Grund der Atypik des Zuschnitts des Grundstücks sowie der besonderen Verhältnisse im Rahmen eines kriegsgeschädigten Bauwerks die beantragten und erteilten Abweichungen nicht zu beanstanden sind.

6. *Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen um die vorhandenen (Wohnungs-) Grundrisse oder auch bestehende Nutzungen zu erhalten? Wie wird das Bezirksamt dazu weiter vorgehen?*

Die Beurteilung der Anträge in den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt anhand der vom Bezirksamt Pankow am 18.12.2012 beschlossenen Genehmigungskriterien. Diese wurden vor Beschlussfassung des Bezirksamts im zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen diskutiert und zustimmend bzw. als Beschlussempfehlung an das Bezirksamt zur Kenntnis genommen.

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister
für den Leiter der Abteilung