



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Geschäftszeichen StadtSozGes L
Herr Gothe

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Herrn Bezirksverordneten Frank Bertermann

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

über

Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
und Bezirksbürgermeister

Tel. +49 30 9018-44600

Ephraim.Gothe@ba-mitte.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rathaus Wedding, Müllerstr. 146,
13353 Berlin, Zimmer 121/124

12. August 2021

Schriftliche Anfrage 1143/V

„Bauvorhaben Köpenicker Straße 132/133 (ehem. Postfuhramt) und und Umsetzung § 25 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes“

Sehr geehrter Herr Bertermann,

namens des Bezirksamtes Mitte beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Welche Baumaßnahmen wurden den Eigentümer/Vorhabenträger wann genehmigt?
Welche Genehmigungen erfolgten insb. bezüglich:
 - Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Sonstiges) und Verortung in den Gebäudeteilen
sowie jeweiliger prozentualer Anteil am Gesamtgebäude
 - Anzahl Wohnungen oder anderer wohnähnlichen Nutzungen (z. B. Mikro-
Appartements, Trägerwohnungen) und jeweiligen Wohnungsgrößen
 - geplante GRZ und GFZ
 - Höhengestaltung der Baukörper, wieviel Einzeletagen
 - Anzahl TG-Plätze
 - Grünflächenplanung und Größe der Grünflächen
 - Baumfällungen und Baumpflanzungen?

Zu 1.:

Mit Baugenehmigung Nr. 2018/5301 vom 11.10.2019 wurde der Neubau von 6 Gebäuden
mit 195 Wohneinheiten, 3 Läden, einer Kita für 45 Kinder, einer Gaststätte mit 45

Dienstgebäude

Rathaus Wedding

Müllerstraße 146

13353 Berlin

(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen

Bahn U6, U9, Leopoldplatz

Bus 120 (Rathaus Wedding), 142, 221,

247, 327, M85, M77, 122 (U-Leopoldplatz)

Internet: www.berlin-mitte.de

Elektr. Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG:

zentral: post@ba-mitte.berlin.de

Besuchen Sie uns auf:

Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin

Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: BA Mitte

Sitzplätzen, ca. 11.900 m² Bürofläche, Aufstockung und Nutzungsänderung der bestehenden „Generatorenhallen“ für Ausstellungen, Veranstaltungen und Büronutzung und Errichtung einer Tiergarage mit 81 Stellplätzen zugelassen.

2. Wann endet die Frist für die Baugenehmigung und welche diesbezüglichen Verlängerungsmöglichkeiten sind bei Antragstellung rechtlich zwingend zu genehmigen?

Zu 2.:

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

3. Inwieweit ist dem Bezirksamt bekannt, ob die Antragsteller*innen des bisherigen Bauantrages auch die Maßnahmen durchführen wollen, oder ist davon auszugehen, dass das Grundstück mit bestehender Baugenehmigung verkauft wird?

Zu 3.:

Zu einem Verkauf liegen dem Bezirksamt keine Informationen vor.

4. Welche der genehmigten Planungen weichen in welcher Form von den Planungen ab, die der Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt in der Beiratssitzung am 26.11.2018 vorgestellt wurden?

Zu 4.:

Die genehmigten Planungen entsprechen denen, die in der Beiratssitzung vom 26.11.2018 vorgestellt wurden. Die Planunterlagen wurden eine Woche vor der Beiratssitzung durch den Bauherrn zur Baugenehmigung eingereicht. Die Betroffenenvertretung begrüßte ausdrücklich die Planung. Am 20.06.2019 wurde der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn gestellt. Die Inhalte weichen nicht von denen der Baugenehmigung bzw. der Vorstellung in der Beiratssitzung ab.

5. Welche Regelungen wurden mit dem Eigentümer/Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart? Welche Naturschutzbelange haben in diesem Zusammenhang das Amt für Umwelt und Natur und die Betroffenenvertretung Nördliche

Luisenstadt geltend gemacht und welche wurden im Rahmen des Vertrages warum nicht übernommen?

Zu 5.:

Der städtebauliche Vertrag vom 09.10.2019 enthält folgende Regelungen zur Erreichung der Sanierungsziele für das Grundstück Köpenicker Str. 131-132 / Melchiorstr. 9:

1. Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz, Errichtung mehrerer Wohn- und Bürogebäude, Integration einer Kita inklusive Außenanlagen, qualitätsvolle Freiflächengestaltung und öffentliche Durchwegung,
2. Herstellung einer Nutzungsmischung mit 195 Wohneinheiten, 12.000 m² Bürofläche und Einzelhandel zur Versorgung der Gebietsbevölkerung,
3. Trägerwohnen auf 215 qm,
4. Bewahrung geschichtlicher Zeugnisse:
 - a. Öffentlich zugänglicher Ausstellungs- und Ereignisraum in der Generatorenhalle
 - b. Erhalt der historischen Remisenfassade mit Drehung um 90 Grad entlang der Zuwegung
 - c. Weitere Veranschaulichung der Historie aufgrund eines Konzepts (z.B. Geschichtsiseln),
5. Ökologie/Naturschutzbelange:
 - a. 62 Baumpflanzungen mit überwiegend heimischen Arten
 - b. Extensive Dachbegrünung
 - c. Integration von Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose im Einvernehmen mit UmNat
 - d. Begrünung der grenzständigen Brandwände unter Einbeziehung der Nachbarn
 - e. Regenwasserrückhaltung/-speicherung/-versickerung gemäß BReWa-BE

Das Amt für Umwelt und Natur wird nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten. Die Bau- und Betriebsbeschreibungen und die Bauzeichnungen sind Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrags, die zwischen dem Eigentümer und der Sanierungsverwaltungsstelle (SVS) geschlossen wurde.

6. Welche Prüfungsergebnisse des Landesdenkmalamtes zur Denkmalwertigkeit der Generatorenhalle liegen vor?
 - 6a. Sollte im Ergebnis eine Unterschutzstellung als Denkmal möglich sein, wann soll dies erfolgen und welchen Einfluss hat dies auf die Baugenehmigung und die Planungen des Eigentümers/Vorhabenträger?
 - 6b. Sollte im Ergebnis keine Unterschutzstellung als Denkmal möglich sein, warum nicht?

Zu 6.:

Das Landesdenkmalamt (LDA) Berlin hatte zweimal die Möglichkeit, einige Gebäude auf dem Grundstück Köpenicker Straße 131-132 / Melchiorstraße 9 zu besichtigen. Eine postgeschichtliche Bedeutung weisen alle Gebäude auf. Nur wenige bauliche Anlagen aus der ersten Nutzungsperiode von 1893 bis 1919 durch das Kaiserliche Postfuhramt an der Köpenicker Straße 131 sind überliefert. Dazu gehört der straßenseitige Fassadenabschnitt von drei Achsen und Teile des südlich anschließenden, eingeschossigen Gebäudes an der Köpenicker Straße sowie ein Abschnitt Begrenzungsmauer nahe der Melchiorstraße. Für die Umstellung von Pferdewagen auf Kraftfahrzeuge und v.a. Elektroautos wurden die heute vorhandenen Hallen in den 1920er Jahren neu erbaut. Die in der Mitte des Posthofes errichtete „Generatorenhalle“ und die Halle an der Köpenickerstraße wurden als letzte fertiggestellt. Die Freiflächen wurden mit Schlackesteinen - bis auf die Granitsteinpflasterung im vorderen Bereich zur Köpenicker Straße - einheitlich gepflastert. Nach der zügigen Beseitigung der Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg konnte der Betrieb bis zur Einstellung in den 1990er Jahren aufrecht erhalten werden.

Zu 6a.:

Der Erhaltungszustand der meisten Gebäude ist nach langen Jahren des Leerstands und unterlassener Baupflege ruinös.

Das LDA schätzt die „Generatorenhalle“ als einen architekturgeschichtlich bemerkenswerten Baukörper. Auch zahlreiche Ausbauteile wie Eisenfenster, z.T. mit Struktur- oder Drahtglas, die Verladeüberdachungen, Treppenhäuser sind erhalten und für das Erscheinungsbild der Generatorenhalle von großer Bedeutung.

Sollte diese unter Denkmalschutz gestellt werden, würde ein denkmalpflegerischer Genehmigungsvorbehalt vorliegen. Es müssten Detailabsprachen zu den geplanten Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung mit dem LDA erfolgen.

Zu 6b.:

Genauere Baudaten und Architektenangaben konnten bisher nicht gefunden werden. Mangelnder Erhaltungszustand und fehlende Bauakten erschweren eine abschließende Bewertung.

7. Welche Ergebnisse haben die im Mai 2021 durchgeführten Untersuchungen bzgl. von Bausubstanz, Kontamination, Statik und Brandschutz ergeben und in wessen Auftrag wurden durch wen die Untersuchungen durchgeführt?

7a. welche Konsequenzen ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen für die Umsetzung des Vorhabens?

Zu 7.:

Dazu liegen keine Informationen vor.

8. Welche Baumfäll- oder sonstige Abholzmaßnahmen wurden wann genehmigt und wurden bereits wann durchgeführt? Warum waren die Genehmigungen erforderlich, bzw. warum konnten die Planungen nicht so angepasst werden, dass die Baumfällungen und Abholzungen nicht erforderlich sind?

Zu 8.:

Entsprechend der Baugenehmigung Nr. 2018 / 5301 gemäß § 64 BauO Bln vom 11.10.2019 wurde die Fällung von 11 Götterbäumen genehmigt. Als Ersatz werden: 13 Bäume im Gehölzwert von 8.645,00 EUR gepflanzt. Der Bauherr kann die Bäume unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen innerhalb von 3 Jahren ab Gültigkeit Baugenehmigung fällen. Die Bäume standen im zukünftigen Baubereich. Die Fällung der Bäume darf unter der Voraussetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgen, weil diese die zulässige Nutzung (in diesem Fall die Bebauung) des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigen (BaumSchVO Berlin § 5 Absatz 1 Nummer 2). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Stadtentwicklungsamt beurteilt.

9. Wann wurden welche Abrissarbeiten auf den Grundstücken angezeigt bzw. durchgeführt?

Zu 9.:

Mit Eingang vom 05.07.2021 wurde die Beseitigung alter Hallen und Garagen in ruinösem Zustand angezeigt. Als Beginn der Beseitigung wurde 28.07.2021 angegeben.

10. Ist es zutreffend, dass die Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken und den Nachbargrundstücken nicht eindeutig geklärt waren/sind?

- 10a. Wenn ja, wann erfolgte mit welchem Ergebnis einer Klärung, bzw. wann ist von einer Klärung auszugehen?
- 10b. Wenn ja, warum wurde ohne konkrete Grundstücksgrenzen eine Baugenehmigung erteilt?
- 10c. Sollte noch keine Klärung erfolgt sein, warum ist es möglich, dass auf den Grundstücken bereits Maßnahmen umgesetzt wurden (Beräumung, Baumfällungen)

Zu 10.:

Für einen Teil der Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes Köpenicker Str. 131, 132 / Melchiorstr. 9 in Berlin-Mitte liegen keine einwandfreien Katasterunterlagen vor. Am 28.06.2021 hat das Vermessungsbüro vom Bauherrn den Auftrag erhalten, ein Grenzfeststellungsverfahren durchzuführen.

Zu 10a.:

Wann das Verfahren abgeschlossen sein wird, steht noch nicht fest.

Zu 10b.:

Die Baugenehmigung wurde zu dem vom ÖbVI dargestellten Grundstück erteilt. Sollte sich das Grundstück verändern, wären die baurechtlichen Folgen zu prüfen.

Zu 10c.:

Es ist davon auszugehen, dass Veränderungen aus dem Grenzfeststellungsverfahren nicht zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führen. Ggf. wären Anpassungen des Vorhabens erforderlich.

11. In welcher Form ist der Eigentümer/Vorhabenträger verpflichtet, im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren bei den Nachbargrundstücken durchzuführen, um den Zustand der Gebäude vor Baubeginn festzustellen?

11a. Sollte er hierzu verpflichtet sein, welche Möglichkeiten hat das Bezirksamt einzugreifen, wenn der Baubeginn ohne Durchführung dieser Beweissicherungsverfahren erfolgt?

Zu 11.:

Beweissicherungsverfahren werden normalerweise im Eigeninteresse der Bauherrn durchgeführt. Der Bauherr ist dazu öffentlich-rechtlich nicht verpflichtet.

12. Wann und in welcher Form wurden die Nachbareigentümer*innen im Vorfeld der Baugenehmigung in das Verfahren einbezogen und deren Stellungnahmen eingeholt?

12a. Sollte dies nicht erfolgt sein, warum nicht?

12b. Sollte dies erfolgt sein, welche inhaltlichen Stellungnahmen erfolgten?

Zu 12.:

Nachbarbeteiligungen finden im Baugenehmigungsverfahren nur statt, wenn Rechte des Nachbarn erkennbar verletzt werden, z. B. Abstandsflächen auf ein Nachbargrundstück fallen.

13. Welche Festlegungen trifft das Blockkonzept für den Östlichen Melchiorblock (Block 104 026) im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt für die Grundstücke?

Zu 13.:

Folgende städtebaulichen Intentionen für das Grundstück Köpenicker Str. 131-132, Melchiorstr. 9 wurden im Blockentwicklungskonzept Östlicher Melchiorblock vom 08.08.2012 definiert:

- Belebung und Verdichtung des Blockinnenbereichs mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe in Interpretation der historischen Bebauung und in Anknüpfung an die umgebende Bebauung
- Öffnen des Blocks an den Zufahrten zum ehemaligen Postfuhramt und Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung in Nord-Süd-Richtung
- Ermöglichung einer Adressbildung durch die neue innere Erschließung/Vermeidung einer Hinterhauslage
- Weiterentwicklung der Bebauung in Schichten um das zentral gelegene historische Generatorenhaus
- Erhalt und Erneuerung des Generatorenhauses und des Torhauses des ehemaligen historischen Postfuhrhofs
- Integration einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Generatorenhaus
- Ermöglichung eines weitergehenden Gebäuderhalts der übrigen historischen Gebäude
- Belebung zentral gelegener Erdgeschosszonen
- Ermöglichung eines Kita-Standorts
- Freihalten des Blockinnenbereichs vom Pkw-Verkehr / Anlegen von Tiefgaragen

Für den Blockinnenbereich wurden mehrere Varianten entwickelt. Variante 1b ist die Vorzugsvariante, die so auch mit dem Bauherrn abgestimmt wurde:

- Westliche Bebauung als Riegel von der Köpenicker Straße bis einschließlich Lage der ehemaligen Lagerhallen mit 6 Geschossen
- Untergliederung der Bebauung in Einzelgebäude
- Erwägung der Aufstockung der Generatorenhalle um ein bis zwei Geschosse durch den Bauherrn
- Gebäude zur Melchiorstr. mit 5 Geschossen plus Staffelgeschoss
- Gebäude Köpenicker Str. mit 7 Geschossen
- Nördliche und östliche Zeile, jeweils mit Kopf haben 5 bis 6 Geschosse
- Torgebäude wird erhalten bzw. in gleicher Kubatur wiedererreicht (2 Geschosse)

Für die Vorzugsvariante wurde für das Grundstück des ehemaligen Postfuhramtes eine GFZ von 2,25 und eine GRZ von 0,5 angegeben.

14. Weichen die unter 1. erfragten Genehmigungen von den Festlegungen des Blockkonzeptes für den Östlichen Melchiorblock ab?

14a. Wenn ja, welche Abweichungen vom Blockkonzept wurden warum genehmigt?

Zu 14.:

Lediglich die städtebaulichen Intentionen des Blockentwicklungskonzepts und der Zielplan, der die städtebaulichen Intentionen enthält, (siehe Antwort Frage 13) wurden als konkretisierte Sanierungsziele durch BA-Beschluss 454 vom 19.03.2013 beschlossen. Das

zur sanierungsrechtlichen Genehmigung eingereichte Bauvorhaben des Bauherrn entspricht vollständig den konkretisierten Sanierungszielen.

Im Übrigen gibt es nur geringfügige Abweichungen der zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen zum Blockentwicklungskonzept:

1. Die Nutzungsart des nördlichen Gebäuderiegels ist statt Wohnen eine Büronutzung. Dies wurde mit der sensiblen Umgebung an der Köpenicker Straße (Wagenplatz) begründet.
2. Das nördliche und östliche Gebäude hat nun durchgehend 5 Geschosse plus ein Staffelgeschoss, statt 5 Geschosse und ein 6. Geschoss als Kopf.
3. Das Gebäude an der Köpenicker Straße hat 6 Geschosse plus ein Staffelgeschoss statt 7 Geschosse.

Die GRZ und die GFZ liegen in dem genehmigten Bauvorhaben geringfügig unter den Vorgaben des Blockentwicklungskonzepts.

15. Inwieweit erfüllt das geplante Bauvorhaben die Kriterien des "Merkblatt - Mit der Bitte um Beachtung bei der Planung von Bauvorhaben Frühe Bürgerbeteiligung gern. § 25 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes"* (verl. VzK 1234/V zu „Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 25 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz“), insb. der Anstrich "Vorhaben größer 1.500 qm Geschossfläche"?"

Zu 15.:

Die Kriterien werden erfüllt.

16. Sollte für das Vorhaben eines der unter 15. erfragten Kriterien zutreffen, was hat das Bezirksamt mit welchem Ergebnis unternommen, um den Eigentümer/ Vorhabenträger dazu anzuhalten, dass er den Anregungen des Merkblattes* nachkommt und - auch über die bisher einzige Nachbarschaftsinfo am 23.06.2021 hinaus - weitere Bürger*inneninformationsveranstaltung durchführt?

Zu 16.:

Der Bauherr kennt das Merkblatt, war aber sicherlich davon überzeugt, diesem mit der Bürger*inneninformationsveranstaltung ausreichend Genüge getan zu haben.

*

- Veröffentlichung des Vorhabens in geeigneter Form im Internet (mit Möglichkeit zur Äußerung).
- Verteilung von Informationsblättern im betreffenden Umkreis mit Angabe des Vorhabens, der Verfahrensart, Ort und Zeit der Erörterungsveranstaltung, Internet-Fundstelle.
- Ggf. Schaltung eines Inserats mit gleichen Inhalten in mindestens einer Tageszeitung.

- Gleichzeitig Erstellung einer entsprechenden Pressemitteilung.
- Durchführung einer Erörterungsveranstaltung.
- Übergabe des Ergebnisses der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stellung des Genehmigungsantrages, der Anzeige (mit gleichzeitiger Veröffentlichung mindestens ebenfalls im Internet).

Mit freundlichen Grüßen

Ephraim Gothe

Kostennote bei Schriftlichen Anfragen

Der Zeitaufwand für die Beantwortung dieser Schriftlichen Anfrage:

Übersicht zum Verwaltungsaufwand zur Bearbeitung der Kleinen Anfrage

	Bearbeitungs- stunden	Stundensätze in €* 	Kosten Bearbeitungszeit
Mittlerer Dienst		60,25	0,00
Gehobener Dienst	2	73,45	146,90
Höherer Dienst	0,5	90,73	45,37
Summe	2,50		192,27

* Kostensätze laut Kalkulationsbasis SenFin: "Gebührenerhebung nach dem Gesetz über Gebühren und Beiträge Kosten des Verwaltungsaufwandes" vom 19.05.2021

Die pauschalierten Stundensätze können auch zur Ermittlung des Verwaltungsaufwands **für Tarifbeschäftigte vergleichbarer Entgeltgruppen** zugrunde gelegt werden.