

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung

Bezirksstadtrat

Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin

Anliegerinitiative Marthashof AIM
c/o Silvia Kollitz
Oderberger Straße 45

10435 Berlin

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)
PG AL

Bearbeiter(in): Herr Liepold

Storkower Str. 97, 10407 Berlin
Raum: 501

Telefon: 030 90295 - 3464

Telefax: 030 90295 - 3484

E-Mail:

planenundgenehmigen@ba-pankow.verwalt-berlin.de

E-Mailadresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur!

Datum: 15.07.2009

Bauvorhaben Marthashof, Schwedter Straße 37 – 40

Sehr geehrte Frau Kollitz,

ich nehme Ihr Schreiben vom 30.06.2009 zum Anlass, Ihnen das Verfahren des Wettbewerbs und dessen Ergebnisse zu erläutern.

Auslober waren der Bauherr, also die STOFANEL Investment GmbH und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Wohnungswesen, Stadterneuerung, Bauförderung, Referat IV C. Die Verfahrensdurchführung wurde der o. g. Senatsverwaltung, Abt. Städtebau und Projekte, Referat II D übertragen.

Die Auslobung erfolgte als zweistufiges kooperatives Gutachterverfahren. Eingeladen wurden sechs Architekturbüros, die städtebauliche Konzepte sowie typologische Entwurfsstudien für das Grundstück Schwedter Straße 37 – 40 entwickeln sollten.

In der ersten Stufe waren von den Architekten städtebauliche Konzepte zu entwickeln, welche in einem Kolloquium vorgestellt und mit dem Obergutachtergremium diskutiert wurden. Unter Beachtung der Anregungen und Hinweise hatten die Büros ihre Planungen weiter zu entwickeln bzw. zu überarbeiten und dem Gremium erneut vorzustellen. In der Obergutachtersitzung am 12.12.2006 wurde nach ausführlicher Diskussion entschieden, die Arbeit des Büros Grüntuch Ernst zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass der in der ersten Obergutachtersitzung (21.11.2006) diskutierte Entwurf des Büros Grüntuch Ernst zwar die von Ihnen genannte 3-5 Geschosse aufwies, dies aber von dem Gremium als städtebaulich nicht ausreichend beurteilt wurde. Im Ergebnisprotokoll ist festgehalten:

„Der Charakter des neuen Quartiers erscheint kleinstädtisch und der umgebenden Bebauung nicht angemessen. Die städtebauliche Figur sollte stärker entwickelt werden. Die Freiflächen sollten hinsichtlich ihrer Nutzung optimiert werden.“

Dies wurde vom Büro Grüntuch Ernst bei der Überarbeitung berücksichtigt und führte zum sogenannten **Masterplan**, welcher die Stellung der Baukörper sowie die Gebäudehöhen für die weiteren Planungen enthielt. Dieser Masterplan wurde auf der Obergutachtersitzung am 29.01.2007 beraten und mit Überarbeitungshinweisen bestätigt.

In Bezug auf die von Ihnen hauptsächlich kritisch gesehene Baureihe, welche im hinteren Bereich an die Grundstücke Oderberger Straße 46 – 49, Kastanienallee 23 grenzt (Gebäudeteile H-K), legt der überarbeitete Masterplan des Büros Grüntuch Ernst u. a. folgende bauliche Entwicklung fest:

Hausanschrift:
Fröbelstraße 17
10405 Berlin

Geldinstitut:
Berliner Bank
Landesbank Berlin
- Berliner Sparkasse -
Postbank Berlin

Kontonummer:
718 399 5000
416 361 0001
246 176 104

Bankleitzahl:
100 200 00
100 500 00
100 100 10

Fahrverbindung:
S Prenzlauer Allee
Linie M 2

- Baufenster in den Abmaßen 13,0 x 60,5 m,
- Gebäudehöhen von 62,5 m bis zu 68,5 m üNN,
- auf allen Gebäuden sind zusätzlich zu den Gebäudehöhen Staffelgeschosse mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Mit diesen Vorgaben startete die zweite Phase des Verfahrens, in der nun drei Grundstücksbereiche an jeweils zwei Büros zur Konkretisierung der Entwürfe vergeben wurden.

Das Wettbewerbsverfahren endete mit der Sitzung am 27.03.2007 mit der Bitte an den Investor, die Ergebnisse zur Grundlage des weiteren Planungsprozesses zu machen. Der Investor sagte zu, die Anregungen des Verfahrens intensiv zu prüfen und unter Beachtung der Ergebnisse die objektiv beste Lösung zu erreichen.

Ich möchte nochmals betonen, dass das Ergebnis des Wettbewerbs, an dem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Bezirke Pankow und Mitte, der Sanierungsbeauftragte STERN, die Betroffenenvertretung, Mitglieder der BVV und der Investor beteiligt waren, der vom Büro Grüntuch erstellte und von den Verfahrensgremien beschlossene **Masterplan** ist.

Wie ich Ihrem Schreiben entnehme, ist Ihnen bekannt, dass ein Wettbewerbsergebnis keine baurechtliche Bindung für den Grundstückseigentümer entfaltet. Geltendes Planungsrecht, in diesem Fall der § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wird dadurch nicht geändert oder beeinflusst. Dass die nach dem bestehenden Baurecht mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks höher möglich wäre als die Ausnutzung im Ergebnis des Wettbewerbs, wird in Ihrem Schreiben richtig dargestellt.

Der Vergleich zwischen dem beschiedenen Bauantrag einschließlich der vier gestellten Nachträge und dem Masterplan ergibt für die hintere Baureihe (Gebäudeteile H-K) ein Unterschreiten in der Länge des Baufensters von ca. 2,5 m und ein Überschreiten in der Tiefe des Bauraums von ca. 1,0 bis 2,7 m. Die Abstandsflächen liegen alle auf dem Baugrundstück und berühren die angrenzenden Grundstücke lediglich an zwei Stellen (hintere Grundstücksgrenze Oderberger Straße 47). Ein Vergleich der Höhen zwischen denen im amtlichen Lageplan des ÖbVI Wanjura dargestellten und den im Masterplan zeigt ein Überschreiten um ca. 0,3 m an der südöstlichen Gebäudeecke (Gebäudeteil K) auf einem Abschnitt von ca. 12,0 m, sowie im mittleren Bereich (Gebäudeteil I) von ca. 1,25 m auf einer Länge von 5,75 m. Ein Unterschreiten der Höhen im Rahmen von ca. 1,0 bis 1,2 m besteht auf einer Länge von ca. 30 m.

Deutlichere Abweichungen gegenüber dem Masterplan zeigen sich am Bauteil G. Hier wurde die vorgesehene Baulücke zwischen Gebäudeteil F und G durch die Erweiterung vom G geschlossen. Der Grund lag in der Abstandsflächenproblematik, welche bei der konsequenten Umsetzung des Masterplans entstanden wäre.

Am Gebäudeteil O ist auf die im Masterplan dargestellte Verbindung zum Bestandsgebäude Schwedter Straße 36A verzichtet worden.

Eine Prüfung der Höhenentwicklung der beiden straßenseitigen Gebäude direkt an der Schwedter Straße an Hand der Angaben im amtlichen Lageplan zum vierten Nachtrag der Baugenehmigung ergibt ein Unterschreiten der Gebäudeoberkante gegenüber den Angaben im Masterplan von 0,1 m. Bezugspunkt aller vorgenannten Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der Attika.

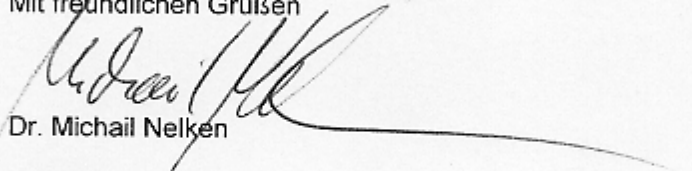
Zum Thema der von Ihnen beschriebenen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Heranrücken des Baukörpers an Quergebäude von Häusern in der Oderberger Straße und der damit verbundenen Enge, kann ich einerseits nur nochmals auf die Ergebnisse des Gutachterverfahrens verweisen. Zum anderen bitte ich Sie zu beachten, dass die Prüfkriterien im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gesetzlich klar bestimmt sind. Soweit es die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken sowie die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes zwischen Bauwerken betrifft, legen die landesrechtlichen Regelungen über die Abstandsflächen nach der ihnen zugedachten Schutzfunktion insoweit fest, was den Nachbarn unter diesem Gesichtspunkt billigerweise zugemutet werden darf. Deshalb ist das Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt, wenn die Abstandsvorschriften gemäß der Bauordnung eingehalten werden. Planungsrechtliche Gründe, die einer Genehmigung entgegenstehen sind nicht ersichtlich und wären andernfalls bereits im städtebaulichen Gutachterverfahren thematisiert worden.

Erlauben Sie mir noch eine Anmerkung zum Sanierungsrecht. Es ist nicht richtig, dass mit dem Grundstückseigentümer eine geminderte Ausgleichszahlung vereinbart wurde. Die Berechnung des Ausgleichsbetrages erfolgte vielmehr - wie in den entsprechenden Ausführungsvorschriften

vorgeschrieben – auf der Basis der nach § 34 BauGB zulässigen GFZ. Im öffentlich-rechtlich Vertrag zwischen dem Bezirksamt und dem Investor über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichbetrages wurde neben den üblichen Abschläge bei vorzeitiger Ablösung eine Anrechnung von Kosten für durchgeführte Ordnungsmaßnahmen gemäß § 155 Abs 1 Ziffer 2 BauGB vereinbart.

Das Sanierungsziel der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünfläche wurde ebenfalls beachtet. Eine entsprechende Auflage ist Bestandteil der sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 3.03.2008. Für Ihre Befürchtung einer Umgehung der öffentlich-rechtlichen Auflage durch einen privatrechtlichen Beschluss kann ich keine Grundlage erkennen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michail Nelken

Anlage
Übersichtsplan

Berlin-Prenzlauer Berg
Schwedter Straße 37 - 40

