

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	22.07.2021
<b>Schwarze, Julian</b>	Weitergabe an BA:	22.07.2021
<b>Fraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	16.08.2021
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	18.08.2021
<b>Abt. Arbeit, Bürgerdienste, Gesundheit und Soziales</b>		

---

## **Riehmers Hofgarten - aktueller Stand**

Ihre schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Für wie viele und welche Wohnungen ist dem Bezirksamt die Zweckentfremdungen von Wohnraum in der Wohnanlage Riehmers Hofgarten derzeit bekannt (bitte mit jeweiliger Anschrift und wenn möglich mit Lage im Gebäude angeben)?**

Der Arbeitsaufwand, um die Frage nach den genauen Angaben zum Umfang des Leerstandes zu beantworten ist zu hoch. Eine Abfrage mit Hilfe des Systems ist zu ungenau, da dabei auch alle bereits abgeschlossenen Fälle mitgezählt werden, und damit eine zeitaufwändige Einzelabgleichung notwendig wäre.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Übersicht zum aktuellen Stand beim Mehrheitseigentümer anzufordern. Diese Anfrage wurde mittlerweile verschickt, dafür wird jedoch von Seiten des Eigentümers eine gewisse Bearbeitungszeit notwendig sein.

- 2. Für wie viele und welche Wohnungen ist weshalb derzeit die Zweckentfremdungen von Wohnraum in der Wohnanlage Riehmers Hofgarten genehmigt und bis wann (bitte mit jeweiliger Anschrift und wenn möglich mit Lage im Gebäude angeben)?**

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Areal werden fortlaufend durchgeführt und konnten in einzelnen Wohnungen auch bereits abgeschlossen werden. Einige der bereits fertiggestellten Wohnungen werden als Umsetzwohnungen für Mieter\*innen aus dem Areal Riehmers Hofgarten und auch aus der Monumentenstr. 19 freigehalten bzw. bereits als solche genutzt. Entsprechende Umsetzvereinbarungen liegen vor oder werden noch nachgereicht. Dies wird terminlich überwacht.

Parallel dauern die Vermarktung und der Verkauf der einzelnen Wohnungen. Auszüge aus den jeweiligen Kaufverträgen wurden geschickt. Die Eintragungen im Grundbuch sind noch nicht abgeschlossen. Die Grundbücher werden in unregelmäßigen Abständen kontrolliert.

Bereits abgelaufene Genehmigungen werden und wurden verlängert, wenn plausible aktuelle Bauzeitenpläne mit eingereicht werden. Einzelne Genehmigungen wurden bis Mitte 2022 verlängert.

Einige Baumaßnahmen haben sich auch aufgrund von Lieferengpässen von Baumaterial, bzw. Mangel an Fachkräften verzögert. Betroffen sind dann auch Baumaßnahmen, die erst dann fortgesetzt werden können, wenn z. B. Schwammbefall ausgeschlossen wird, bzw. die für die Beseitigung der dadurch entstandenen Schäden notwendigen Maßnahmen abgeschlossen wurden bzw. werden.

Bei einigen Baumaßnahmen, das betrifft hauptsächlich den Ausbau der Dachgeschosse, müssen sich die Eigentümer untereinander abstimmen. Dies bringt für alle Beteiligte zeitliche Verzögerungen und teilweise auch Planungsänderungen im Bauablauf mit sich. Dafür wiederum muss mittlerweile nun auch eine erhaltungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

**3. Sind noch Klageverfahren oder Widerspruchsverfahren offen im Zusammenhang mit Riehmers Hofgarten und Leerständen bzw. der Zweckentfremdung von Wohnraum? Wenn ja: welche?**

Im Bereich Zweckentfremdung gibt es keine offenen Klageverfahren.

Die Widersprüche des Eigentümer Neue Riehmers Hofgarten GmbH gegen die Wiederaufführung von Wohnraum sind nicht beschieden.

**4. Wenn nein: wie sind die Verfahren ausgegangen (bitte jeweils mit Nennung der Anschrift bzw. der betroffenen Gebäudeteile aufschlüsseln)?**

Die Widersprüche sind ruhend gestellt, da die Entscheidung darüber bisher u.a. von der Erteilung der Baugenehmigung des Bauvorhabens durch diesen Eigentümer abhängig war (und ist).

Mittlerweile wurde, nach diversen Schwierigkeiten nach Ablehnung des ursprünglich geplanten Bauvorhabens (Widerspruch, Klage, Klageeinstellung – und damit Beendigung zweier baurechtlichen Verwaltungsstreitverfahren)) das gesamte Bauvorhaben um-, bzw. neu geplant, und ein neuer Bauantrag eingereicht.

Der Fortschritt in diesem Bauantragsverfahren ist dem Bereich Zweckentfremdung nicht bekannt.

Der Eigentümer wurde um eine Sachstandsmitteilung/Übersicht zur aktuellen Nutzung der einzelnen Wohnungen gebeten.

**5. In welcher Höhe wurden bisher Buß- oder Zwangsgelder aufgrund der Zweckentfremdung von Wohnraum (u.a. durch Leerstand) in der Wohnanlage Riehmers Hofgarten verhängt?**

Es wurden keine Buß- oder Zwangsgelder verhängt.

**6. Wie ist der Stand hinsichtlich der durch die Eigentümer\*in zwischenzeitlich vorgesehenen Neubauten im sich zur Yorckstraße hin befindlichen Teil der Wohnanlage?**

Die Antwort bleibt auf Bauvorhaben im Bereich der Yorckstr. 83-87 beschränkt. Auf dem aus verschiedenen Flurstücken bestehendem Baugrundstück Yorckstr. 83-87 sind der Fachgruppe Bauleitplanung verschiedene Eigentümeraktivitäten zur Realisierung von Aus-, Um- und Neubauvorhaben bekannt. Diese adressieren

- a) ein Umbau / eine Nutzungsänderung vom Hotel zu Wohnnutzung im Bestandsgebäude der Yorckstr. 83,
- b) ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken in den Bestandsgebäuden Yorckstr. 83, 83a, 84, 84a, 85, 86,
- c) Neubau von Wohngebäuden mit Gewerbenutzung u.a. „Kino“ und einer Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Yorckstr. 83-87.

zu a) Umbau / Nutzungsänderung vom Hotel zu Wohnnutzung im Bestandsgebäude der Yorckstr. 83:

Mit Baugenehmigung Nr. 2019 / 861 vom 02.06.2020 liegt eine Baugenehmigung zu Umbau und Nutzungsänderung vom Hotel zur Wohnnutzung, Yorckstr. 83 (EG – 4.OG) und Yorckstr. 84 (2.OG) und Umbau und Nutzungsänderung von Gewerbe zur Wohnnutzung, Yorckstr. 83 A und 84 A (EG) mit insgesamt 13 Wohnungen vor.

Weitergehende aktuelle Informationen zu Projektumsetzungsabsichten des Antragstellers liegen der Fachgruppe Bauleitplanung gegenwärtig nicht vor.

zu b) Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken in den Bestandsgebäuden Yorckstr. 83, 83a, 84, 84a, 85, 86:

Unter dem Geschäftszeichen 1140-2020-631-BWA-26 ist seit dem 20.02.2020 ein Baugenehmigungsverfahren für einen Dachgeschossausbau mit Anhebung der Dachkonstruktion und teilweiser Treppenhauserweiterung, Herstellung von Dachterrassen und Einbau von Aufzügen laufend.

Unter Berücksichtigung des zu betrachtenden Baugrundstücks Yorckstr. 83-87 liegt bis dato kein planungsrechtlich zustimmungsfähiges Vorhaben für einen Dachgeschossausbau vor. Als kritische Punkte im Genehmigungsverfahren sind erforderliche Begründungen für antragsgegenständliche Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB hervorzuheben. Dies betrifft insbesondere auch das Themenfeld des Ausgleichs- und der Kompensation der mit einer weitergehenden Nutzungsintensivierung einhergehenden Verschlechterung der lokal gegebenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ferner ist mit vorliegender Antragstellung kein hinreichender Nachweis der gemäß landesrechtlichen Regelungen erforderlichen (Fahrrad-) Stellplätze und Kinderspielflächen geführt.

Eine nachvollziehbare Konzeption zur Grün- und Freiflächenentwicklung, welche alle 3 hier benannten Vorhaben (DG-Ausbau, Hotelumnutzung, Neubau von Wohngebäuden) berücksichtigt und in Einklang bringt, ist der Fachgruppe Bauleitplanung nicht bekannt.

Das Vorhaben berührt zudem Belange des Nachbarschutzes / Nachbarliche Interessen. Darüberhinausgehend bestehen mit Blick auf den vorliegenden Antragsgegenstand für einen Dachgeschossausbau Anpassungserfordernisse hinsichtlich des BA Beschlusses Nr. II/45 vom 16.04.2002, welcher Kriterien für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken definiert.

zu c) Neubau von Wohngebäuden mit Gewerbenutzung u.a. „Kino“ und einer Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Yorckstr. 83-87  
Für den Bereich:

Vorhabenbezogene Vorbescheide sind zwischenzeitlich gemäß § 75 BauO Bln erloschen.

Unter dem Geschäftszeichen 1100-2021-487-BWA-26 wurde am 01.03.2021 ein Baugenehmigungsverfahren für einen hofseitigen Anbau an bestehendes Wohngebäude und Neubau eines Seitenflügels entlang der Grundstücksgrenze (Yorckstr. 87) eröffnet. Das Baugenehmigungsverfahren wurde durch Zurücknahme der Antragstellung durch den Antragsteller beendet. (Zurücknahme des Antrags Nr. 2021 / 487 vom 01.06.2021).

Weitergehende aktuelle Informationen zu Projektabsichten des Antragstellers liegen der Fachgruppe Bauleitplanung gegenwärtig nicht vor.

Zusammenfassend sind gemäß Aktenlage der Fachgruppe Bauleitplanung für das Baugrundstück Yorckstr. 83-87 nahezu kontinuierliche Eigentümerbemühungen für Bauantragstellungen zur Realisierung von Aus- Um- und Neubauvorhaben bekannt. Einzig für das mit Baugenehmigung Nr. 2019 / 861 beantragte Vorhaben der „Nutzungsänderung vom Hotel zu Wohnnutzung“ im Bestandsgebäude der Yorckstr. 83 konnte eine planungsrechtliche zustimmende Stellungnahme erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Mildner-Spindler