

EINGEGANGEN 03. März 2021



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Bauaufsicht

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin

eszett GmbH
Stephan Klatt
Schlüterstraße 36
10629 Berlin

Bearbeiter/in Frau Bloch
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 1100-2021-102-BWA 16
Dienstgebäude John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin
Zimmer 3027
Telefon 90277-6555
Fax 90277-7852
Vermittlung 030-900
Intern 9277-
E-Mail
K.Bloch@ba-ts.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.Stadtentwicklungsamt@ba-ts.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet
http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/
Datum 25.02.2021

Grundstück: **Berlin - Schöneberg, Ansbacher Straße 33, 35, Lietzenburger Straße 14**
Vorhaben: **Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit TG -Variante V2**
Antragsdatum: **09.01.2021** Eingang: **13.01.2021**

Ihr Zeichen:
Bauherrin/Bauherr: **KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH, Mittenwalder Straße 20, 15806 Zossen**

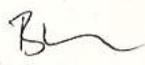
Anlagen:

- Vorbescheid vom 25.2.2021
- Bauvorlagen

Sehr geehrter Herr Stephan Klatt,

auf Grund Ihrer Bevollmächtigung übersende ich Ihnen den an Ihren Auftraggeber gerichteten Bescheid vom 25.2.2021.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bloch

Verkehrsverbindungen
Bus: M46, 104
U-Bahn: U4 - Rathaus Schöneberg

Sprechzeiten
dienstags 9-12 Uhr
und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE15 1001 0010 0003 4041 09	PBNKDEFFXXX
Sparkasse Berlin	DE54 1005 0000 1130 0030 07	BELADEBEXXX
Deutsche Bank	DE30 1007 0848 0510 5127 00	DEUTDEDB110

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820
Berlin

KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH
Malik Kücük
Mittenwalder Straße 20
15806 Zossen

Bearbeiter/in Frau Bloch
GeschZ. (bei 1100-2021-102-BWA 16
Antwort bitte
angeben)
Dienstgebäude John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin
Zimmer 3027
Telefon 90277-6555
Fax 90277-7852
Vermittlung 030-900
Intern 9277-
E-Mail
K.Bloch@ba-ts.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.Stadtentwicklungsamt@ba-ts.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1
VwVfG)
Internet
<http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/>
Datum 25.02.2021

Grundstück: **Berlin - Schöneberg, Ansbacher Straße 33, 35, Lietzenburger Straße 14**
Vorhaben: **Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit TG -Variante V2**

Vorbescheid Nr. 2021 / 102

Antragsdatum: 09.01.2021 Eingang: 13.01.2021

Anlagen:

- Lageplan
- Baubeschreibung
- 10 Blatt Bauzeichnungen

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Aufgrund § 75 BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen dieser Vorbescheid erteilt.

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.
Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.12.2010 festgesetzten Bebauungsplanes 7-13 Bb (verkündet am 17.12.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 545), der als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 festsetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen entlang der Lietzenburger Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mit Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Für das Maß der Nutzung sowie die Grundstücksfläche die überbaut werden darf, gilt weiterhin der am 17.04.1958 festgesetzten Bebauungsplanes XI-36 (verkündet am 30.04.1958 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 414). Die Baugrenze ist gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie. Laut Planergänzungsbestimmung Nr. 1 wird als folgendes festgesetzt:

-3/10 des Baugrundstücks ist die bebaubare Fläche,

-5 Vollgeschosse

-geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise gilt nicht für den Fall, dass hierdurch das Maß der baulichen Nutzung überschritten würde oder die Abstandsvorschriften nicht erfüllt wären. Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise können zugelassen werden, wenn städtebauliche und nachbarrechtliche Gründe nicht entgegenstehen. Von den Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung können Abweichungen im Rahmen einer Nutzung von 1,5 qm Bruttogeschossfläche je qm Baugrundstück ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bebauungsplan XI-36 wurde durch den am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A (verkündet am 05.08.1971 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1233) teilweise geändert, so dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen die entsprechenden Vorschriften der BauNVO 1968 maßgebend sind.

Weiterhin liegt das o.g. Grundstück im Bereich einer im Aufstellungsverfahren befindlichen sozialen Erhaltungsverordnung (Wittenbergplatz) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 10.11.2020 wurde am 20.11.2020 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 48, S. 5595-5600) öffentlich bekannt gemacht.

Die im Vorbescheidsantrag zu Variante 2 gestellten Fragen mit den dazugehörigen Plänen vom 13.01.2021 (Eingang Stadtentwicklungsamt) werden planungsrechtlich resp. städtebaulich vorbehaltlich etwaiger bauordnungsrechtlicher Belange wie folgt beantwortet:

Hinweis:

Die in den Plänen eingetragene Bebauung (benannt als „möglicher Anbau“) für das Nachbargrundstück Bayreuther Straße 11 / Lietzenburger Straße 12 wurde nicht mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmt und es liegen dem Stadtentwicklungsamt auch keine Anträge vor, so dass man bei der planungsrechtlichen Beurteilung unter städtebaulichen Gesichtspunkten vom Bestand ausgeht.

Anmerkung:

Die Grundrisspläne sind weder maßstabsgetreu noch vermasst.

I. Bauplanungsrecht

Fügt sich das Vorhaben nach Maß der Nutzung in die Umgebung ein?

Diese Frage geht (anders als die Frage 3-5) davon aus, dass der Bebauungsplan XI-36 hinsichtlich des Nutzungsmaßes funktionslos geworden ist.

s. planungsrechtliche Stellungnahme vom 8.1.2021

Nein, das Vorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Die Planverwerfungskompetenz obliegt nicht der Gemeinde resp. dem Bezirk.

2. Sind folgende Nutzungsmixe hinsichtlich der Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?

A.) Wohnen 50%, Gewerbe 50%

B.) Wohnen 30%, Gewerbe 70%

C.) Wohnen 20%, Gewerbe 80%

D.) Wohnen 0%, Gewerbe 100%

Zu A) Ja, ein Nutzungsmix von 50% Wohnen und 50% Gewerbe ist in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 planungsrechtlich zulässig.

Zu B) Nein, es kann keine Aussage zum Nutzungsmix 30% Wohnen, 70% Gewerbe für das Mischgebiet (Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplanes 7-13Bb) in dem sich das o.g. Grundstück befindet gemacht werden, da erst durch ein Gutachten nachgewiesen werden muss, dass der Gebietscharakter des wohngeprägten Mischgebiets gewahrt bleibt bzw. es zu keinem Übergewicht von einer der beiden Nutzungsarten kommt.

Zu C) Nein, es kann keine Aussage zum Nutzungsmix 20% Wohnen, 80% Gewerbe für das Mischgebiet (Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplanes 7-13Bb) in dem sich das o.g. Grundstück befindet gemacht werden, da erst durch ein Gutachten nachgewiesen werden muss, dass der Gebietscharakter des wohngeprägten Mischgebiets gewahrt bleibt bzw. es zu keinem Übergewicht von einer der beiden Nutzungsarten kommt.

Zu D) Nein, es kann keine Aussage zu einer 100% Gewerbenutzung für das Mischgebiet (Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplanes 7-13Bb) in dem sich das o.g. Grundstück befindet gemacht werden, da erst durch ein Gutachten nachgewiesen werden muss, dass der Gebietscharakter

ter des wohngeprägten Mischgebiets gewahrt bleibt bzw. es zu keinem Übergewicht von einer der beiden Nutzungsarten kommt.

3. Wird der Überschreitung der zul. GRZ von 0,3 um 0,29 auf 0,59 zugestimmt.

Nein, bei einer GRZ von 0,59 sind die Grundzüge der Planung tangiert und das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.

Der GRZ von 0,59 kann planungsrechtlich nicht zugestimmt werden, da in diesem Fall keine Tatbestände, die eine derartig hohe Nutzungsmaßüberschreitung und die damit erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, vorliegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die geplante extreme Bauhöhe (XI Geschosse) im Bereich der Grundstücksecke Ansbacher Straße / Lietzenburger Straße mit der großen Bautiefe ist städtebaulich nicht begründbar. Ebenso nehmen die anschließenden VII-geschossigen Baukörper in der Ansbacher und Lietzenburger Straße keine Rücksicht auf die direkt angrenzenden Grundstücke mit ihrer niedrigeren Bebauung. Die Straßen- und Baufluchtlinie in der Lietzenburger Straße wird teilweise nicht aufgenommen und bleibt an der tiefsten Stelle (Eckbereich) deutlich zurück. Dadurch fügt sich das Vorhaben städtebaulich nicht in die vorhandene Raumkante entlang der Lietzenburger Straße ein und die Fläche geht zudem einer nutzbaren Freifläche im Blockinnenbereich verloren.

Durch die Überschreitung der GRZ verstößt das geplante Vorhaben in seiner Massivität und sehr hohen Nutzungsdichte gegen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Für diese Überschreitung wäre eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich, die städtebaulich jedoch nicht vertretbar ist.

Auch berührt eine Überschreitung um fast das Doppelte der zulässigen GRZ die Grundzüge der Planung. Des Weiteren sind keine Gründe dafür erkennbar, dass die Befreiung zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich ist. Ebenso führt die Durchführung des Bebauungsplans nicht zu einer "offenbar nicht beabsichtigten Härte" gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

4. Wird der Überschreitung der zul. Anzahl der Vollgeschosse von V um VI auf XI bis zu einer Gebäudeoberkante von ca. 36,6m bezüglich des dargestellten Eckbetonungsbereiches zugestimmt?

Nein, XI Vollgeschosse mit einer Gebäudeoberkante von 36,60 m im Eckbereich Ansbacher Straße / Lietzenburger Straße kann aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Auch lässt

sich eine Höhe des Baukörpers von 36,60 m städtebaulich nicht begründen. Die Bezugnahme auf die Höhe eines Gebäudes an der Passauer Straße / Lietzenburger Straße rechtfertigt keine derartig massive Eckbetonung mit einer völlig anderen städtebaulichen Situation. Auch die anschließenden VII-geschossigen Baukörper in der Ansbacher und Lietzenburger Straße nehmen keine Rücksicht auf die direkt angrenzenden Grundstücke mit ihrer niedrigeren Bebauung. Die städtebaulichen Voraussetzungen bzw. Kriterien, die im Hinblick auf die erforderliche und angemessene Berücksichtigung des Orts- und Straßenbildes als wesentlicher öffentlicher Belang für die Erteilung der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu stellen sind werden nicht erfüllt.

5. Wird der Überschreitung der zul. GFZ von 1,5 um 3,57 auf 5,07 zugestimmt?

Nein, bei einer GFZ von 5,07 sind zum einen die Grundzüge der Planung tangiert und zum anderen ist das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar.

Einer GFZ von 5,07 kann planungsrechtlich nicht zugestimmt werden, da in diesem Fall keine Tatbestände, die eine derartig extrem hohe Nutzungsmaßüberschreitung und die damit erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, vorliegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die geplante extreme Bauhöhe (XI Geschosse) im Bereich der Grundstücksecke Ansbacher Straße / Lietzenburger Straße mit der übermäßigen Bebauungstiefe ist städtebaulich nicht begründbar. Ebenso die anschließenden VII-geschossigen Baukörper in der Ansbacher und Lietzenburger Straße nehmen keine Rücksicht auf die direkt angrenzenden Grundstücke mit ihrer niedrigeren Bebauung.

Durch die Überschreitung der GFZ verstößt das geplante Vorhaben in seiner Massivität und sehr hohen Nutzungsdichte gegen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist städtebaulich nicht vertretbar.

Auch berührt eine Überschreitung um mehr als das Dreifache der zulässigen GFZ die Grundzüge der Planung. Des Weiteren sind keine Gründe dafür erkennbar, dass die Befreiung zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich ist. Ebenso führt die Durchführung des Bebauungsplans nicht zu einer "offenbar nicht beabsichtigten Härte" gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.



II. Zweckentfremdung von Wohnraum

6.

Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll.

Ein entfernt liegender Ersatzwohnraum in einem anderen Berliner Bezirk ist demnach in keinem Fall geeigneter Ausgleich für eine Zweckentfremdung. Die räumliche Nähe ist im Einzelfall zu bestimmen und setzt jedenfalls einen Standort im selben Ortsteil oder im benachbarten Ortsteil desselben Bezirks oder des Nachbarbezirks voraus.

Dies ist nach meinem Kenntnisstand im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

Der Ersatzwohnraum muss zudem im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein. Vorratsbau ist grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig. Wohnraum, der bereits geschaffen worden ist und zu Wohnzwecken genutzt wird, kann nicht nachträglich als Ersatzwohnraum anerkannt werden.

7.

Aus der Antwort zu 6. Ergibt sich m.E., dass ein noch zu errichtender Wohnraum auf dem Grundstück Alt Moabit 47/48 das Kriterium der räumlichen Nähe eher nicht erfüllt.

8.

Grundsätzlich wäre die erforderliche Verfügungsübereinstimmung mindestens zweifelhaft.

Dies wäre jedoch ggf. im Einzelfall zu prüfen und von den jeweiligen Verhältnissen abhängig.

In diesem Zusammenhang verweise ich u.a. auf das Urteil VG 6 K 373.19 des VG Berlin vom 11.11.2020, in dem u.a. diese Fragestellung entschieden wurde.

Die Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum werden nicht eingehalten. Die Beseitigung von Wohnraum stellt nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) eine Zweckentfremdung dar. Nach § 1 Abs. 1 ZwVbG steht eine Zweckentfremdung von Wohnraum unter dem Vorbehalt einer Genehmigung. Es wurde bisher weder ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung gestellt noch wurde eine Genehmigung erteilt.

Die bei Ihnen beantragte Beseitigung von Wohnraum ist daher nicht zulässig.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Bauaufsicht, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, erhoben werden.



Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 der sechsten Verordnung zur Änderung der Umweltschutzgebührenordnung vom 01. Oktober 2019 (GVBl. S. 713)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (GVBl. S. 1728)

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846)

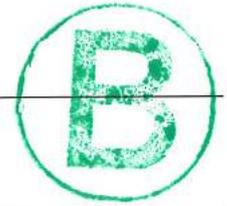
festgesetzte Bebauungsplan XI-36 (verkündet am 30.04.1958 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 414).

festgesetzter Bebauungsplan XI-A (verkündet am 05.08.1971 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1233)

soziale Erhaltungsverordnung (Wittenbergplatz) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

festgesetzter Bebauungsplan 7-13 Bb (verkündet am 17.12.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 545)

Baubeschreibung zu Variante 2



Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Bauherr	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 15806 Zossen
Projektentwicklung	Eszett GmbH Schlüterstr. 36 10629 Berlin
Entwurfsverfasser	Hofmann – Architekten GbR Reinhardtstr. 8, 10117 Berlin Tel. 030/28391872

1.1 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten -B-Plan XI-36 vom 17.4.1958, als Überleitung des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Baunutzungsplan 1960, sowie -B-Plan XI-A bezüglich Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Zusammenhang mit den Vorschriften der BauNVO 1968 -B-Plan 7-13Bb zur Art der Nutzung nach §6BauNVO 1990 mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Mischgebiet,
- 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise,
- GRZ 0,3, GFZ 1,5,
- Bebauungstiefe 20m

Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

1.2 Städtebaulicher Bestand

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden aus Ende der 1950er Jahre entlang der Ansbacher Str. bebaut. Die Gebäude sind weitestgehend leerstehend und sollten im Rahmen der Neubebauung (Baugenehmigung in Verbindung mit Abbruchgenehmigung) abgebrochen werden.

Der Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. 35 war bereits begonnen. Die Abbruchgenehmigung lief jedoch während der Rückbauarbeiten aus und wurde aus diesem Grund von behördlicher Seite gestoppt. Der Stopp wird derzeit in einem Verwaltungsrechtsverfahren geklärt.

1.3 Planungsabsicht V2

Neubebauung des Grundstückes in geänderter Form zur gültigen Baugenehmigung, in geschlossener Bauweise, unter Aufnahme der Baufluchtlinie und Traufhöhe des Gebäudes Ansbacher Str. 29, als Stadtreparatur mit 7 Geschossen und einer Oberkante von 23,6m. Die Gebäudeecke des Baukörpers soll durch eine Erhöhung um weitere vier Teilgeschosse auf 11 Geschosse, mit einer OK von ca. 36,35m betont werden.

Das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebene HOCHHAUSLEITBILD geht erst von einem Regelfall der Anwendung im Innenstadtbereich aus, wenn die Berliner Traufhöhe um mehr als 50v.H. überschritten wird (ca. 35m). Die Eckbetonung soll in etwa diese Höhe aufnehmen.

Die Einordnung in das Stadtbild ist durch Bestandsbauten der näheren Umgebung vorgeprägt. (Wohnhaus Passauer/Ecke Lietzenburger mit ca. 38m Höhe).

Baubeschreibung zu Variante 2



1.4

Nutzung

Wie in Pkt. 1.3. beschrieben ist es Planungsabsicht ein flexibles, nachhaltiges Gebäude zu erstellen, welches einen urbanen Nutzungsmix zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht der jederzeit und ohne besonderen brandschutz-, schallschutz-, und tragwerkstechnischen Aufwand umgenutzt werden kann. Die Gebäudestruktur kann sich unter dieser Prämisse auf einen sich immer schneller drehenden Wandel am Wohn- und Arbeitsmarkt einstellen, der in zentraler Citylage erforderlich wird. In den Fragen 6-8 der Anlage -Einzelfragen- wird diesbezüglich angefragt ob die Erstellung von Ersatzwohnraum an Ort und Stelle erfolgen muss oder ob dieser auch in einem anderen Berliner Citybezirk erfolgen kann (z.B. erstellt der Antragsteller ein Wohnprojekt mit über 100 Wohnungen in Moabit).

2.1

Gestaltung

Das Gebäude wird unterkellert und mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Erddeckung auf der Tiefgarage beträgt 80cm für Begrünungen. Das Flachdach des Gebäudes wird extensiv begrünt. Planung eines größtmöglichen ruhigen Innenhofes mit Freizeitangeboten. Das Gebäude wird in massiver Bauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk errichtet und mit einer mineralisch gedämmten Putzfassade mit Gliederungsprofilen aus Keramikelementen gestaltet.

2.3

Gebäudeklasse

5, und Hochhaus als Sonderbau im Eckbereich

2.5

Nutzungsmaße und Kennzahlen

Größe des Flstk.: 1781m2
bebaute Fläche: 1052m2
GRZ: 0,59 zul. 0,3

EG 1052m2
 1.OG 1036m2
 2.OG 1085m2
 3.OG 1085m2
 4.OG 1085m2
 5.OG 1085m2
 6.OG 1023m2
 7.OG 398m2
 8.OG 398m2
 9.OG 398m2
 10.OG 398m2

BGF: 9043m2

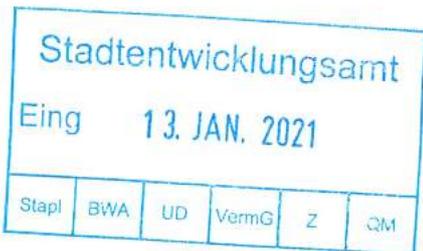
GFZ: 5,07 zul. 1,5

*Hinsichtlich Vorbescheid
 Bauaufsichtlich geprüft*

Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag

Gehört zum Vorbescheid

Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt





Gehört zum Vorbescheid
EGV (87424)
Nr. 2021/102 vom 25. 02. 2021
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Hinsichtliche Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft

Berlin, den 24.2.21
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag





OK+40,9

OK+36,35

mögl. Neubau Lte 12

OK+23,6

OK+38,0

XI
X
IX
VIII

VII
VI
V
IV
III
II
I

Hauschriftliche Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
[Signature]

Antrag auf Vorbescheid

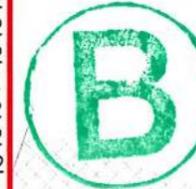
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020

Variante V2

Variante V2

GRUNDSTÜCK: 1781m²

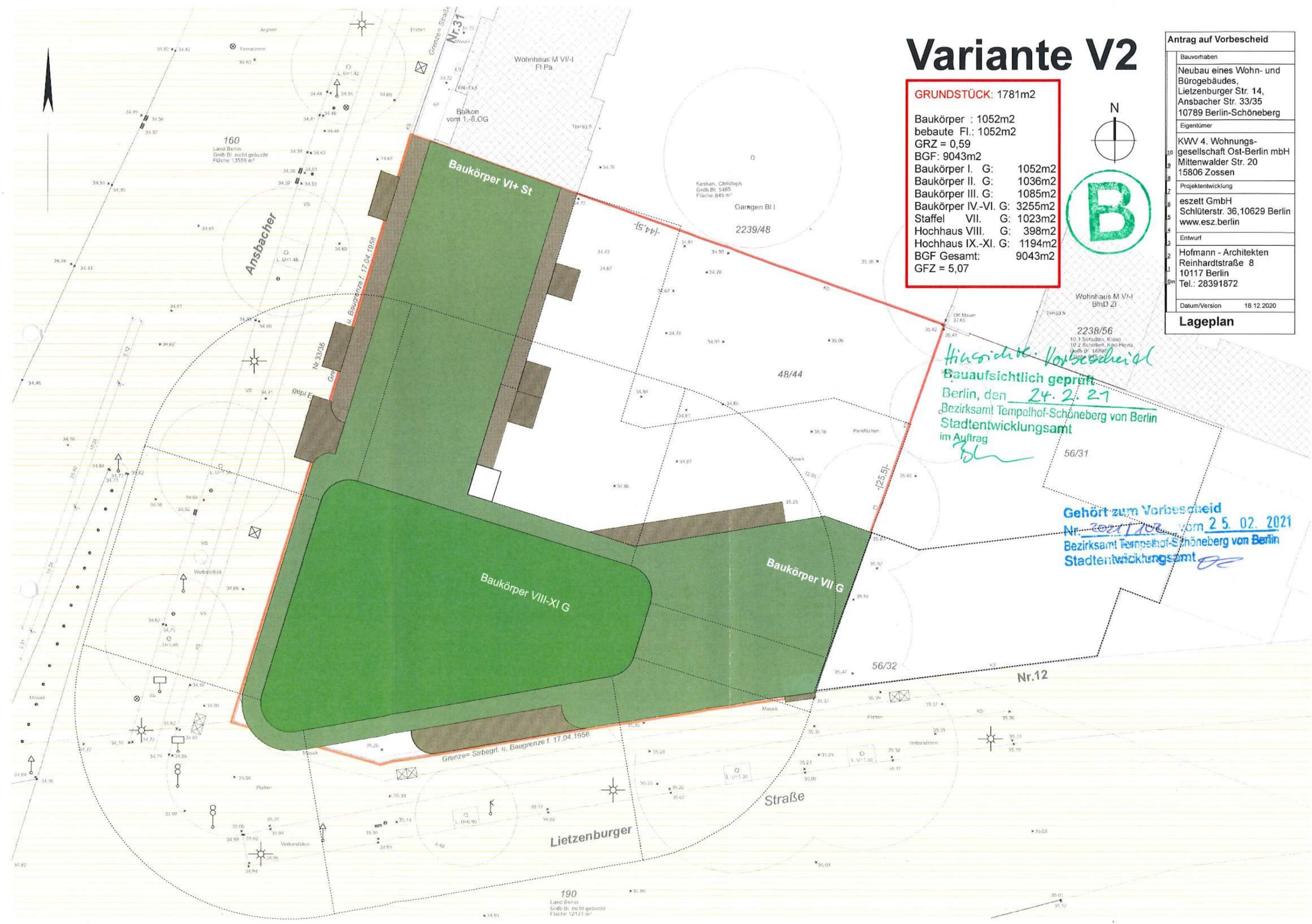
Baukörper : 1052m²
 bebaute Fl.: 1052m²
 GRZ = 0,59
 BGF: 9043m²
 Baukörper I. G: 1052m²
 Baukörper II. G: 1036m²
 Baukörper III. G: 1085m²
 Baukörper IV.-VI. G: 3255m²
 Staffel VII. G: 1023m²
 Hochhaus VIII. G: 398m²
 Hochhaus IX.-XI. G: 1194m²
 BGF Gesamt: 9043m²
 GFZ = 5,07



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Lageplan	

*Hinsichtlich Vorbescheid
 Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag*

*Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt*



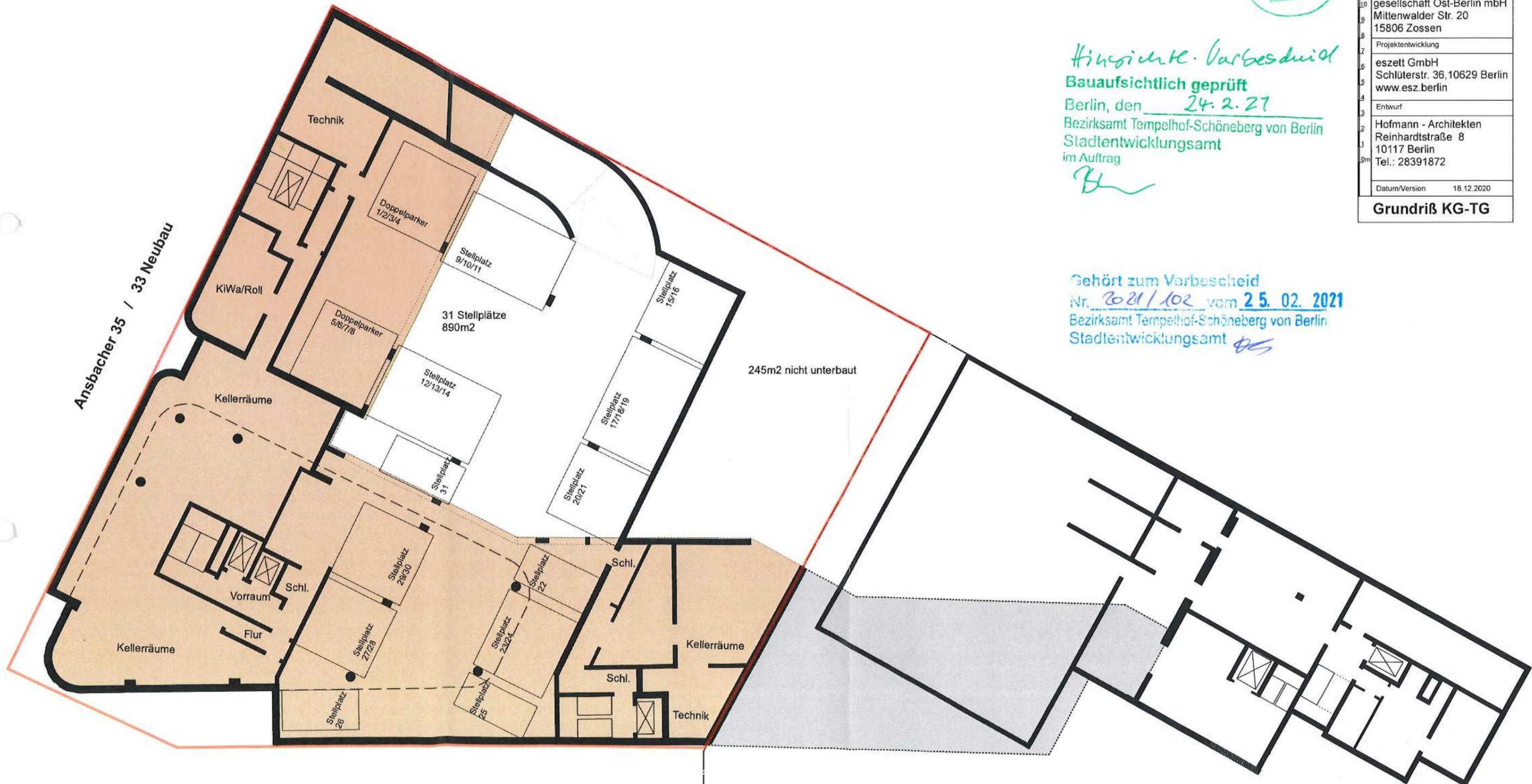
Variante V2



Hinsichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24. 2. 21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
B

Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Grundriß KG-TG	

Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25. 02. 2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt *es*



Ansbacher 35 / 33 Neubau

245m2 nicht unterbaut

Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
 Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

Variante V2



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungs- gesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Grundriß EG	

*Hiermitl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
Berlin, den 24.2.21
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag*

**Gehört zum Vorbescheid
Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt**



Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

Variante V2

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020



Hinsichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
Ble

Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
OS

Grundriß 1.OG



Ansbacher 35 / 33 Neubau

+3,2
38,6 ü.NHN

Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

Variante V2



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungs- gesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Grundriß 2.-5.OG	

Hinrichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
BL

Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt



- +16,0
51,4 ü.NHN
- +12,8
48,2 ü.NHN
- +9,6
45,0 ü.NHN
- +6,4
41,8 ü.NHN

Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
 Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

Variante V2



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Grundriß 6.OG	

Hausrichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag

Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt



Ansbacher 35 / 33 Neubau

+19,2
54,6 ü.NHN

Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
 Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

+18,9
54,3 ü.NHN

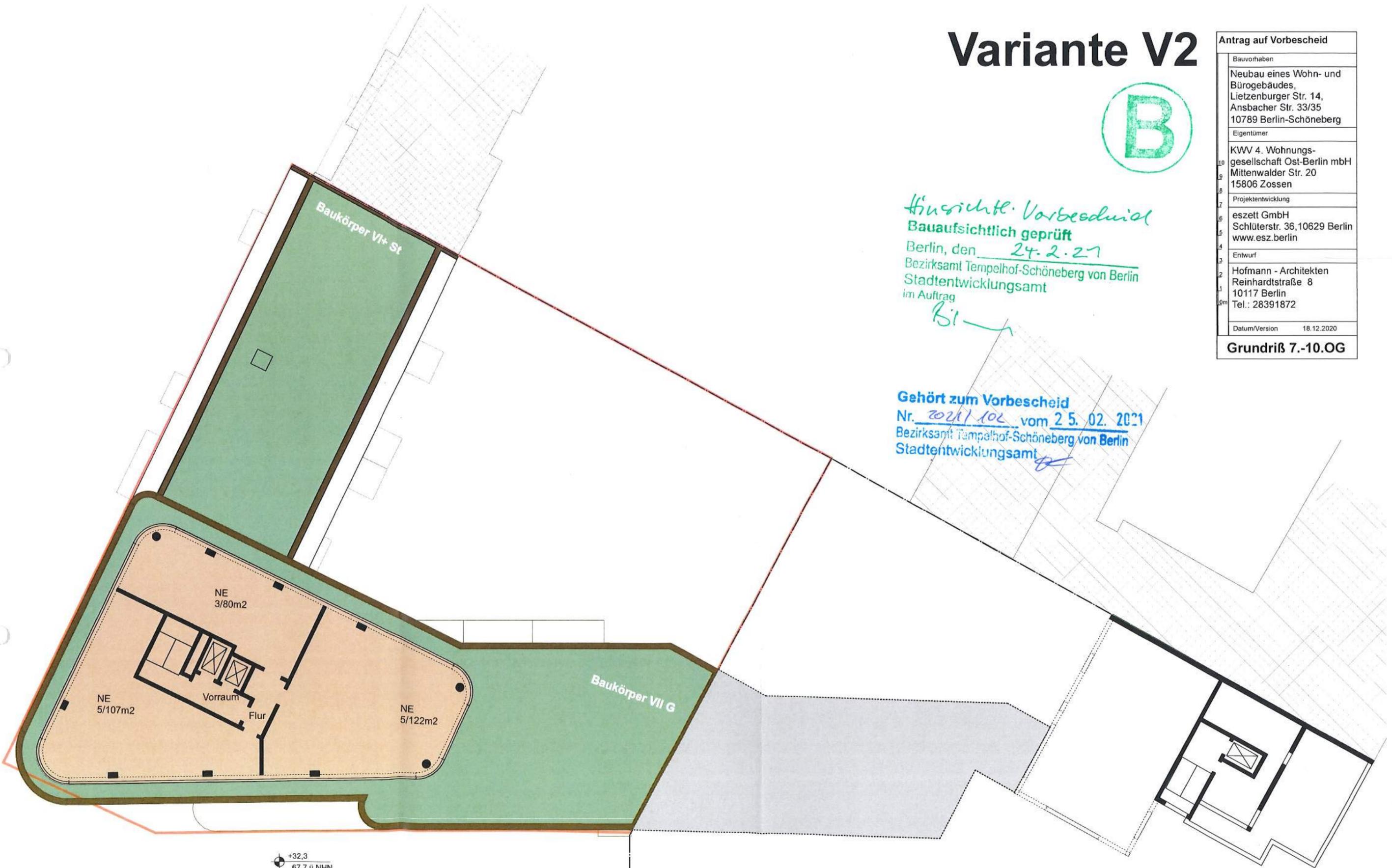
Variante V2



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Grundriß 7.-10.OG	

*Hinsichtlich Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
Berlin, den 24.2.21
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag
Bi*

**Gehört zum Vorbescheid
Nr. 2021 102 vom 25.02.2021
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt**



- ⊕ +32,3
67,7 ü.NHN
- ⊕ +29,1
64,5 ü.NHN
- ⊕ +25,9
61,3 ü.NHN
- ⊕ +22,7
58,1 ü.NHN

Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

Lietzenburger 11/12 Bestand

- ⊕ +22,5
57,9 ü.NHN

Variante V2



Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungs- gesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Ansicht Lietzenburger	

Hinsichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
BL

Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
BL

OK +36,35 = 71,75 ü.NHN



Lietzenburger 14 Neubau

Lietzenburger 12 möglicher Neubau
 Darstellung nicht Gegenstand des Antrages

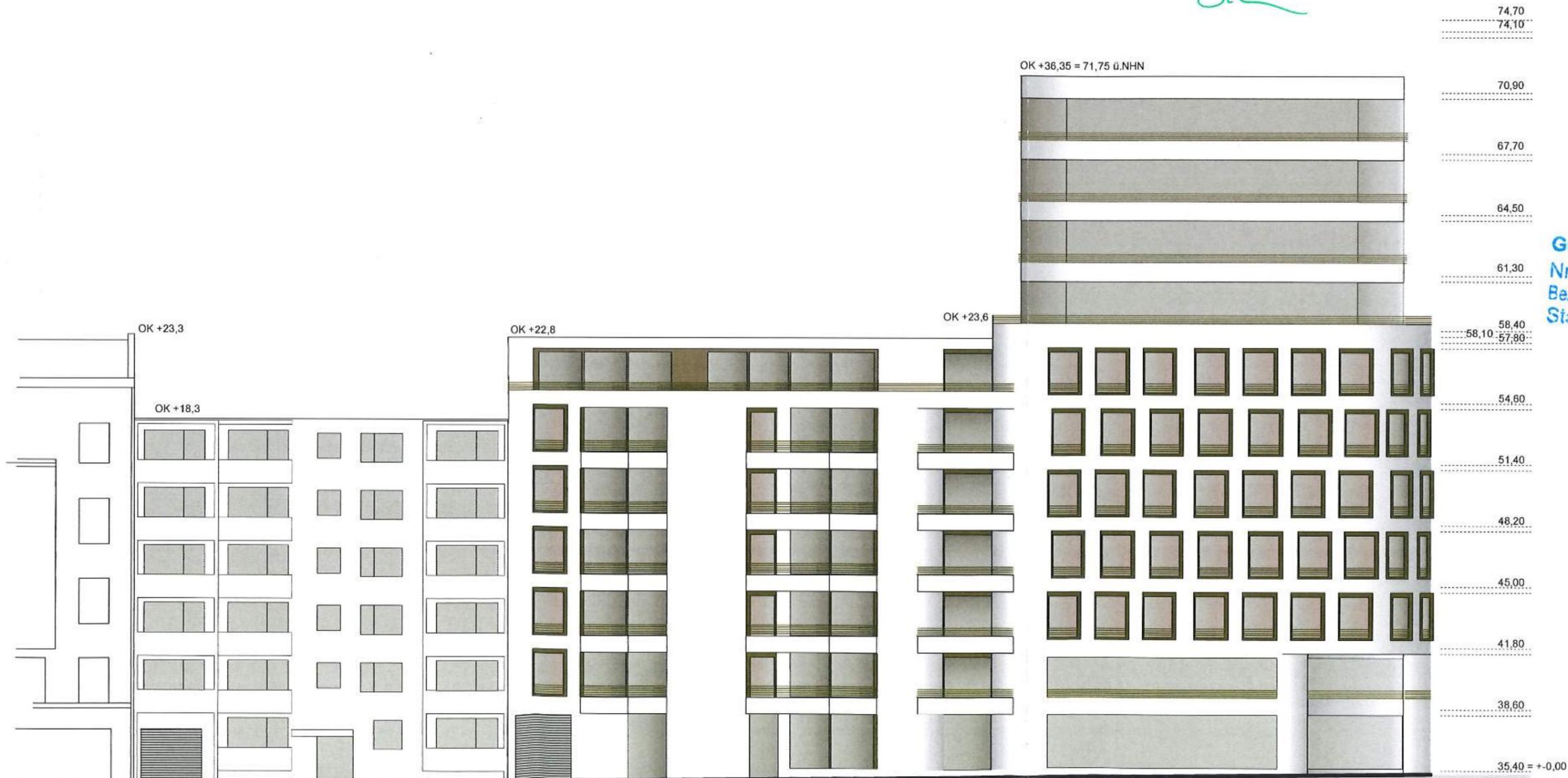
Lietzenburger 11/12 Bestand

Variante V2



Hinsichtl. Vorbescheid
Bauaufsichtlich geprüft
 Berlin, den 24.2.21
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 im Auftrag
311

Antrag auf Vorbescheid	
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Lietzenburger Str. 14, Ansbacher Str. 33/35 10789 Berlin-Schöneberg
Eigentümer	KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH Mittenwalder Str. 20 15806 Zossen
Projektentwicklung	eszett GmbH Schlüterstr. 36, 10629 Berlin www.esz.berlin
Entwurf	Hofmann - Architekten Reinhardtstraße 8 10117 Berlin Tel.: 28391872
Datum/Version	18.12.2020
Ansicht Ansbacher	



Gehört zum Vorbescheid
 Nr. 2021/102 vom 25.02.2021
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
[Signature]

Ansbacher 29

Bestand Ansbacher 31

Ansbacher 33 Neubau

Ansbacher 35 Neubau

SELDENECK UND PARTNER
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

SELDENECK UND PARTNER · Bleibtreustraße 33 · 10707 Berlin

Nur per E-Mail:

KWV 4. Wohnungsgesellschaft Ost-Berlin mbH
Herrn Kücük
Mittenwalder Straße 20
15806 Zossen

FERRÉOL JAY VON SELDENECK
DETLEV RATJEN, NOTAR
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
CORNELIUS CREUTZFELDT
INKA WITTE
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
CHRISTIANE COLUMBUS
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
AXEL DYROFF
KIRSTEN METTER
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
DR. CORNELIUS PFISTERER, NOTAR
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
MARINA GREGOR, NOTARIN
JÖRG GRÜTZMACHER
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
OLIVER GANSEFORTH

www.seldeneckundpartner.de

Seldeneck und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
PartG mbB, Berlin, AG Charlottenburg PR 1449 B

10707 BERLIN	BLEIBTREUSTR. 33
TELEFON	030/885 60 6-0
TELEFAX	030/885 60 6-40
ganseforth@seldeneckundpartner.de	

Sekretariat Frau Drehmel 030/885 60 6-41

KWV Beratung
Lietzenburger Str. 14
ZwVbG – Ersatzwohnraum in „räumlicher Nähe“

07. Januar 2021
RA Oliver Ganseforth
1808/19028 OG D43/6-21
(Bitte stets angeben)

Sehr geehrter Herr Kücük,

zur Problematik des in der Zweckentfremdung erforderlichen Ausgleichs einer zweckfremden Nutzung (hier: Abriss von Wohnraum) durch Schaffung von Ersatzwohnraum gem. § 3 Abs. 1 ZwVbG nehme ich wie folgt Stellung:

Seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und der dazugehörigen Zweckentfremdungsverbot-Verordnung muss ein Bauherr, wenn er Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 ZwVbG abreißen möchte, diesen durch angemessenen Ersatzwohnraum ausgleichen.

Dass der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zum zweckentfremdeten Wohnraum geschaffen werden muss, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereits seit der Einführung des Verbots der Zweckentfremdung vertreten. In den (ersten) Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV – ZwVb) vom 23. Juni 2014 führte die Senatsverwaltung in Punkt 16.1 aus:

„Der Ersatzwohnraum muss stets im selben Bezirk geschaffen werden, in dem der zweckentfremdete Wohnraum liegt.“

Hierzu hatte jedoch das Verwaltungsgericht Berlin in einem Urteil vom 15. November 2017 (6 K 594.17) entschieden, dass der Ersatzwohnraum in der Zweckentfremdung - unter anderem: aufgrund der mangelnden Konkretisierung im Gesetz - **nicht** zwingend in demselben Bezirk liegen muss.

Aus diesem und anderen Gründen sah sich der Gesetzgeber gezwungen, das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zu verschärfen. Durch das „Zweite Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes“ hat der Gesetzgeber den § 3 Abs. 1 ZwVbG im Jahr 2018 dahingehend verschärft, dass *„der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden muss.“*

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Verwaltungsgerichts Berlin in seinem Urteil vom 15. November 2017 ist unseres Erachtens der aktuelle § 3 Abs. 1 ZwVbG **rechts- oder verfassungswidrig**, da die „Wohnraummangellage“ bzw. der „Geltungsbereich des Zweckentfremdungsverbotes“ durch den Gesetz- und Verordnungsgeber einheitlich für ganz Berlin festgelegt wurde. Hierzu führt das Gericht in seinem Urteil (Rd. 43, 44) richtig aus:

„Das ZwVbG unterscheidet nur bei der Regelung seines Anwendungsbereichs in § 1 Abs. 1 und 2 ZwVbG zwischen dem „Land Berlin“ und „einzelnen Bezirken“. Das bezieht sich auf die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Zweckentfremdungsverbots, die der Landesgesetzgeber dem Verordnungsgeber überlässt. Dieser wird durch § 1 Abs. 2 ZwVbG ermächtigt, durch Rechtsverordnung festzustellen, ob im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken die Voraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot vorliegen. Dieser Regelungskontext bietet keine gesetzliche Grundlage, um Ersatzwohnraum mit der Begründung zurückzuweisen, er liege in einem anderen Bezirk als der zweckentfremdete Wohnraum.

Aus § 1 Abs. 1 und 2 ZwVbG lässt sich, anders als der Beklagte meint, auch nichts im Wege der Auslegung für seinen Standpunkt herleiten. Im Gegenteil: Der Verordnungsgeber ist aufgrund der Reihung der beiden Varianten gehalten, an erster Stelle eine Wohnraummangellage bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zu prüfen. Er darf diese auch dann feststellen, wenn nicht in allen Stadtbezirken eine Mangellage herrscht, solange noch eine ‚durchschnittliche‘ Mangellage bezogen auf die Stadt insgesamt besteht. In diesem Fall dürfte der Verordnungsgeber das Zweckentfremdungsverbot auch auf die Bezirke mit einer Wohnraummangellage beschränken. Demgegenüber ist nur eine bezirksgenaue Festlegung zulässig, wenn eine Mangellage nur für einzelne Bezirke, jedoch nicht für die Stadt insgesamt besteht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. April 2017 – OVG 5 B 14.16 –, juris Rn. 74 f.).

Diese durch § 1 Abs. 1 und 2 ZwVbG eröffneten Varianten haben gemeinsam, dass sich der Geltungsbereich des Zweckentfremdungsverbots und die Feststellungen zur Wohnraummangellage räumlich decken müssen. Nur in Bezug auf einen bestimmten räumlichen Wohnungsmarkt lässt sich empirisch feststellen, ob und inwieweit auf-

*grund von Wohnraummangel die tatsächlichen Voraussetzungen für das Zweckentfremdungsverbot vorliegen. Daraus folgt für die Frage, wann Ersatzwohnraum beachtlich ist, dass dieser in dem Gebiet geschaffen werden muss, in dem der Wohnraumverlust eintritt. Das ist das Gebiet, für das der Ordnungsgeber eine Wohnraummangellage festgestellt und das Zweckentfremdungsverbot räumlich festgelegt hat. Nachdem der Ordnungsgeber in § 1 Abs. 1 Satz 1 der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (– ZwVbVO – vom 4. März 2014, GVBl. 2014, 73) eine Wohnraummangellage für das **gesamte Stadtgebiet Berlins** festgestellt hat, **kann Ersatzwohnraum in diesem Gebiet berlinweit angeboten werden.** Dies ist die Kehrseite des für den Beklagten günstigen Umstands, dass er für das berlinweite Zweckentfremdungsverbot nur eine durchschnittliche Wohnraummangellage bezogen auf die gesamte Stadt, nicht jedoch einen Wohnraummangel für jeden einzelnen Bezirk gesondert feststellen musste.*

[Unterstreichungen und Markierungen durch den Unterzeichner]

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies:

Der Ersatzwohnraum auf dem Grundstück Alt-Moabit 47/48 ist zulässiger Ersatzwohnraum i.S.d. § 3 Abs. 1 ZwVbG und kann den Wohnraumverlust auf dem Grundstück Lietzenburger Str. 14 ausgleichen.

Mit freundlichen Grüßen

G a n s e f o r t h
- Rechtsanwalt -

B-Plangrenze XI-36 20.6.1958

Flstk 2238/56
Bestand vor 1900
850m²
EG 567m² = bebaut
1.-4.OG 567m²
BFG 2835m²
GRZ 0,66
GFZ 3,33

Flstk 56/31-32
Neubau 1961
858m²
EG 290m² = bebaut
1.-6.OG 125m²
1.-5.OG 135m²
BFG 1715m²
GRZ 0,33
GFZ 1,99

Flstk 48/44
Neubau 1961
1781m²
EG 394m² = bebaut
BFG 2536m²
GRZ 0,22
GFZ 1,42

Flstk 172
Neubau nach 1961
476m²
EG 253m² = bebaut
1.-5.OG 253m²
BFG 1518m²
GRZ 0,53
GFZ 3,18

Flstk 2239/48
Neubau 1961
845m²
EG 200m² = bebaut
1.-5.OG 200m²
BFG 1200m²
GRZ 0,23
GFZ 1,42

EG 161m²
1.-7.OG 161m²
BFG 1288m²

Flstk 174 Neubau nach 1975
9110m² davon innerhalb B-Plan 5930m²
EG 1976m² = bebaut
BFG 15731m²
GRZ 0,33
GFZ 2,65

EG 645m²
1.-6.OG 645m²
7.OG 568m²
BFG 5083m²

EG 1170m²
1.-7.OG 1170m²
BFG 9360m²

Flstk 48/43
Neubau nach 1975
1060m²
EG 755m² = bebaut
1.-6.OG 755m²
7.OG 714m²
8.-10.OG 453m²
BFG 7358m²
GRZ 0,71
GFZ 6,94

Flstk 2266/49
Neubau 1961
872m²
EG 570m² = bebaut
1.-4.OG 510m²
BFG 2610m²
GRZ 0,65
GFZ 2,99

B-Plangrenze XI-36-1 17.4.1996

B-Plangrenze XI-37 16.3.1961

Anlage D