

Dipl.- Ing. Architekt N. Lindner
lindner.norbert999@yahoo.co.uk
Mobil : 0173 8729448

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit
Herr Frank Bewig , Bezirksstadtrat
Carl – Schurz – Str. 2
13597 Berlin

Berlin , den 01.09.2021

Widerspruch gegen Baugenehmigungen 1160-2019-2532 + 2535/ Rauchstr. 34 – 40

Sehr geehrter Herr Bewig ,

hiermit legen wir namens der Wohnungseigentümergeinschaft Widerspruch gegen die obigen Baugenehmigungen ein mit dem Ziel deren Aufhebung im Ganzen oder in den nachbarschaftlich relevanten Punkten zu erreichen wie nachfolgend ausgeführt .

Dem heutigem Widerspruch vorausgegangen waren :

Termine mit Amtsleiter Herrn Schulte am 15.03.2019 und 28.06.2019 samt Gesprächsnotizen
Termine mit dem Bauordnungsamt 03.12.19 sowie am 24.01.2020
Schreiben v. 30.01.20 und 28.03.2020 an BOA und Amtsleiter Hr. Schulte
Antwortschreiben Amtsleiter Hr. Schulte v. 26.02.20 Schreiben v. an Herr Bewig und Rückantwort
Einsichtnahme Baugenehmigung am 06.07.2021 mit Niederschrift v. 22.07.21

Eine Benachrichtigung über die Erteilung der Baugenehmigung an die Wohnungseigentümer -
gemeinschaft WEG oder deren Vertreter als betroffene Nachbarn war seitens der Behörden nicht
ergangen, sodaß gegen unseren Widerspruch keine versäumten Fristen geltend gemacht werden
können.

Der heutige Widerspruch bezieht sich auf folgende Sachverhalte :

Erteilung von Befreiungen von der gemäß B – Plan VIII – 551 festgesetzten GRZ 0,6 auf GRZ 0,7
(Der Bescheid Nr. 2019 / 2534 vom 06.01.2021 betreffs der Befreiung von planungsrechtlichen
Vorschriften konnte nicht eingesehen werden, da er der Bauakte nicht beilag.)

Unter Bezug auf BauGB § 30 Abs. 2 wurde die Befreiung genehmigt als städtebaulich vertretbar
sowie mit der Aussage, daß dem keine nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen.
Letzterem wird hiermit unsererseits widersprochen auch unter Verweis auf den Befreiungsantrag des
Bauherren WBM. Darin wird der Antrag ausdrücklich begründet damit : „ ... daß die
Parkplatzsituation im direkten Umfeld von allen Anwohnern als angespannt eingeschätzt wird ... „
Dies bezieht sich auf den Bestand von 253 WE , der eine Abdeckung von 1 TG-STPL / 2 WE bietet.
Für die zusätzlichen neuen 364 WE wird nur eine Abdeckung 1 TG-STPL / 3 WE gewährleistet.
Die Begründung der GRZ – Überschreitung mit dem TG – Bau wegen der bestehenden STPL –
Situation ist daher falsch und irreführend, weil diese nicht entlastet sondern noch verschärft wird.
Tatsächlich resultiert die GRZ - Überschreitung aus dem vorseilenden Bau der Wohnungskeller des
II. BA. Da dieses KG grundrisslich als Wohnungskeller geplant wurde und für die TG - Funktion nicht

Seite 2 – Widerspruch Baugenehmigung

erforderlich sind, widersprechen diese der MI – Festsetzung des B - Plan VIII – 551. Der Bau der Keller ist deshalb zu untersagen und die GRZ - Befreiung ist aufzuheben.

Nur durch Befreiung von der GRZ 0,6 wird rechnerisch der Bau der Wohnungskeller überhaupt möglich bzw. kann durch Verweigerung oder Aufhebung der Befreiung ganz einfach verhindert werden.

In Hinsicht auf den seit dem 02.03.2021 in Aufstellung befindlichen B – Plan 5 – 124 wäre durch bereits ausgeführte Wohnungskeller des II. BA die Bezirksverordnetenversammlung nicht mehr frei in Ihrer Beschlussfassung zum B- Plan 5 -124, sondern faktisch genötigt zur Zustimmung.

fehlerhafte GRZ – Ermittlung für MI 2 und Mißachtung der Baugrenze

Die GRZ für MI 2 (Flurstück 942) wurde entgegen BauNVO § 19 (3) fehlerhaft ermittelt, indem die Grundstücksfläche von 4660 qm nicht reduziert wurde auf das tatsächliche Bauland von 4.332 qm. Für die GRZ – Berechnung maßgebend ist das Bauland hinter der um 4 m hinter die Grundstücksgrenze zurückversetzten Baugrenze. Die Haupt - GRZ für das Bauland beträgt demnach 0,76 und übersteigt selbst GRZ 0,7 der Planungsrechtlichen Befreiung gegenüber dem B - Plan. die per Befreiung die Planung ist auch mit der GRZ von 0,7 nicht genehmigungsfähig, da sie die Befreiung übersteigt.

Betreffs der Mißachtung der Baugrenze durch die Lage der geplanten Feuerwehrrampe vor der Baugrenze verweisen wir auf unser Schreiben vom 28.03.2020.

Nachbarschaftliche Interessen werden dadurch beeinträchtigt, daß die Neubebauung giebelseitig 4 m näher an den Wasserbogen 2 heranrückt und für alle Anwohner die Verbindung und der Ausblick auf die öffentliche Grünanlage längs der Havel um 4 m verengt wird. Der Übereckabstand beider Giebel beträgt nur noch 18 m und damit weniger als der Strassenbreite von 21 m zwischen Wasserbogen WA 3 und Block WA 2.

Überschreitung Neben - GRZ 0,8 für MI 1 + 2

Basierend auf Bauvorlageplan „ GRZ Massen“ v. 18.12.2019 wurden die Grundstücksflächen reduziert um die Summen der Pflanzflächen ausserhalb der TG – Flächen, wodurch sich die Neben - GRZ für MI 1 mit 0,86 und für MI 2 mit 0,88 errechnet. Damit ist die Planung auch mit der gewährte GRZ 0,8 nicht genehmigungsfähig, da sie diese übersteigt. Dabei ist zu berücksichtigen daß die angestrebte Wirkung für das Schutzgut natürlicher Boden mit den Pflanzflächen nicht erreicht wird, da diese sich auf einem um 1,8 m bis auf OK Tiefgarage aufgeschütteten, verdichteten Boden befinden.

Überschreitung der GFZ 3,2 für MI 1 im II. BA und umlaufendes Staffelgeschoss in der 7. Etage

Aus der Berechnung des Vermessers ergibt sich bei einer Multiplikation der Grundfläche des II. BA von $750,85 \text{ m}^2 \times 7$ Etagen eine zusätzliche Geschossfläche GF von $5.255,95 \text{ m}^2$. Addiert man diese mit der GF des I. BA so ergibt sich daraus für den II. BA eine GF von 17.716 m^2 und eine unzulässige GFZ von 3,36 gegenüber einer maximal zulässigen GFZ 3,2 laut B – Plan.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die mögliche Reduktion der GFZ durch die im Quartier ortsüblichen und im B – Plan vorgesehenen Staffelgeschosse in der 7. Etage. Die tolerierte Vermeidung von Staffelgeschossen widerspricht dem städtebaulichem Einfügungsgebot.

Betreffs der Staffelgeschosse sei nochmals verwiesen auf unser Schreiben vom 30.01.2020

Ermessensfehler der Genehmigungsbehörde

Mit einem kurzen vierzeiligem Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 26.02.20 wurde die Prüfung unserer Argumentation zum Bauvorhaben zugesagt. Anhand der Baugenehmigungen

Seite 3 – Widerspruch Baugenehmigung

müssen wir jedoch leider feststellen, daß unsere frühzeitige und andauernde Argumentation behördenseitig in keinsten Weise aufgegriffen wurde. Vielmehr wurde vom Bauamt in der Genehmigung durch Nichtbeachtung, weite Auslegung und Befreiung von den Festsetzungen des B – Planes der problematischen Nachverdichtung als Allgemeines Wohngebietes WA der Weg geebnet. Einseitig wird dabei eine Maximierung der Wohnungsanzahl durch übergrosse Haustiefen zu Ungunsten der Wohnqualität , des sozialen Klimas und der städtebaulichen Nachhaltigkeit unterstützt.

2008 wurde in der Begründung des B – Planes aus Pkt. 4.2.2.1 „Besonderen städtebaulichen Gründe“ + Pkt. 4.2.2.3 „Ausgleichsmaßnahmen“ abgeleitet ein „ ... Ausnahmecharakter der von den Regelvorgaben der BauNVO abweichenden Festsetzungen... „

Bezuggenommen wurde dabei auf einen Senatsbeschluss zum Projekt Wasserstadt aus dem Jahr 1992 in welchem zwei Ziele vorgesehen war : „ ... eine kompakte Stadt mit einer GFZ zwischen 2 und 3 zu entwickeln ... „ sowie „ ... die Entwicklung eines möglichst hoch ausgenutzten Mischgebietes ... „ Hinsichtlich der GFZ müsste das erste Ziel gelten, wenn funktional und städtebaulich von dem Mischgebiet MI abgerückt und zeitnah gebaut werden soll. Noch bevor der neue B - Plan 5 – 124 aufgestellt ist, werden jedoch die weit höheren GRZ und GFZ des MI auf ein entstehendes WA angewandt und sogar die Überschreitung der Nutzungskennzahlen durch Befreiungen genehmigt. Hier liegt nach unserer Meinung ein Ermessensfehler der Genehmigungsbehörde vor, da die GRZ und GFZ des MI für ein WA zu reduzieren gewesen wären gemäß BauNVO.

Namens der privaten Wohnungseigentümer im Quartier legen wir hiermit Widerspruch ein zu der erteilten Baugenehmigung und fordern deren Aufhebung hinsichtlich der vorgenannten Punkte.

Wir bitten Ihre Rückantwort auf unser Schreiben zu adressieren an das Mitglied des Verwaltungsbeirates der Wohnungseigentümergeinschaft WEG

Herrn Lothar Schwartz
Am Wasserbogen 16
13587 Berlin

Mit bestem Dank für Ihre Aufmerksamkeit und freundlichen Grüßen



Norbert Lindner Dipl.- Ing Architekt

Verteiler :

Herr Schulte , Amtsleiter
Herr Schwartz, Verwaltungsbeirat WEG
Herr Klatt und Herr Bokelmann WEG
Frau Bittroff , BVV Ausschuss für Stadtentwicklung