

Nachbarschaftliche Interessengemeinschaft privater Wohnungs - und Grundstückseigentümer

„ Quartier Am Wasserbogen „

Berlin, März 2022

Sehr geehrte Frau / Herr Wohnungs - und Grundstückseigentümer

Mit den Unterschriften von ca. 50 Wohnungs – und Grundstückseigentümern hat die Bildung einer nachbarschaftlichen Interessengemeinschaft Ihrerseits überaus breite Zustimmung erhalten, wofür wir uns hiermit bei Ihnen ausdrücklich bedanken möchten. Zugleich möchten wir mit diesem Schreiben Ihrem Informationsbedürfnis über Stand und Aussichten der Interessengemeinschaft und des Bauvorhabens entsprechen .

Die Unterschriftensammlung wurde am 31.01.2022 an die Oberste Bauaufsicht beim Senat übersandt um damit eine Autorisierung des Widerspruchs und die geforderte Bevollmächtigung des Widerspruchsführers durch Sie zu dokumentieren. Mit Mail vom 02.02.2022 wurde uns daraufhin durch die Oberste Bauaufsicht mitgeteilt, daß die Interessengemeinschaft seitens des Senats nicht als widerspruchsberechtigt anerkannt werden könne unter Verweis auf die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ( WEG ) vom Dezember 2021. Widerspruchsberechtigt wäre demnach nur die mindestens einfache Mehrheit aller Wohnungseigentümer gemäß deren Miteigentumsanteilen, also inklusive des landeseigenen Fonds, sowie vertreten durch den Verwalter Berlinovo. Der Senat wolle und müsse deshalb den Widerspruch der Interessengemeinschaft abweisen, ohne daß eine weitere sachliche Prüfung der Widerspruchsargumente erfolgt.

Eine nachbarschaftliche Betroffenheit privater Wohnungs- und Grundstückseigentümer nach öffentlichem Baurecht wurde seitens des Senats zwar mündlich bestätigt, jedoch eingeschränkt auf die besondere Betroffenheit einzelner Wohnungseigentümer. Lagemäßig würde dies womöglich zutreffen auf die einzelnen Eigentümer der Adresse Am Wasserbogen 2 bezogen auf das Baufeld MI 1 und auf Adresse Am Wasserbogen 16 , bezogen auf Baufeld MI 3.

Als planungs – und baurechtlich fraglich wurde in der Diskussion seitens der Obersten Bauaufsicht die vorgezogene Erteilung der Baugenehmigung für die Keller des II. Bauabschnittes gesehen. Ob dies jedoch zu einem behördeninternen Widerspruch gegenüber dem Bauamt des Stadtbezirkes Spandau führt blieb offen und wenn, würden wir es trotz Nachfrage sicher nicht erfahren.

Um eine kurzfristige Abweisung unseres Widerspruchs zu verzögern, hatten wir mit Mail vom 03.02.22 weitere Bemühungen der Interessengemeinschaft gegenüber der Berlinovo in Aussicht gestellt. Diese müssen wir seitens der Interessengemeinschaft mittlerweile als aussichtslos einschätzen. Wir sehen uns daher leider veranlasst der Obersten Bauaufsicht mitzuteilen, daß sich die erforderliche einfache Mehrheit nicht mobilisieren lässt.

Da laut Berliner Baumschutzordnung im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. Baumfällungen nicht gestattet sind, sollte sich ein Baubeginn im vorderen Baufeld an der Havel verzögern bis mindestens Oktober 2022. Noch rechtzeitig gefällt im zulässigen Zeitfenster wurden allerdings die uferseitigen Bäume vor dem Giebel Am Wasserbogen 16 um auch auf diesem kleinstem Baufeld mit einem Neubau zu verdichten. Die geltende Festsetzung der Baufläche als Mischgebiet MI 3 verhindert allerdings auch hier eine reine Wohnbebauung bis zur Neuaufstellung des B – Planes 5 – 124. Genauere Infos über das geplante Gebäude der Gewobag waren bisher für uns nicht ermittelbar.

Im Zeitraum seit Januar 2022 sind darüber hinaus äußere Ereignisse eingetreten, die einen Beginn des Bauvorhabens auf den beiden grossen Baufeldern MI 1 + 2 beeinflussen.

So wurde in der Online – Version des „Tagesspiegel „ vom 01.02.2022 und auf der Webseite des Bauherren WBM berichtet, daß in der Parkstrasse am Havelufer Ende Januar 2022 der Baubeginn eines „Schwesterprojektes“ zum BV Rauchstrasse erfolgte und im Zusammenhang damit bereits eine Vergabeoption für das BV Rauchstr. an den gleichen Baubetrieb erteilt wurde.

Da die Fertigstellung in der Parkstr. bis 2023 beabsichtigt ist , wird an diesem Gebäude bereits vorab die Qualität der Fassaden sichtbar, welche auch unserer Bestandsbebauung zugewandt sein werden.

Bezugnehmend auf den Wohnungsbedarf in Berlin allgemein sowie infolge der akuten Flüchtlingswelle ist unsererseits klarzustellen, daß es Ziel des Widerspruchs war lediglich auf eine B – plankonforme Planung und Bauausführung zu drängen und auf den behördlichen Ermessensspielraum bei der Baugenehmigung einzuwirken.

Ungeachtet des von der Bauaufsicht des Senates versagten Widerspruchsverfahrens und auch ohne deren sachlich Prüfung wird sich leider bewahrheiten, daß unser Widerspruch gegen das Vorhaben sachlich berechtigt war und eine angepaßtere Bebauung möglich und sinnvoll gewesen wäre.

Mit der Bildung der nachbarschaftlichen Interessengemeinschaft haben wir im Rahmen und bis zu den Grenzen der gesetzlichen Möglichkeiten versucht unsere demokratischen Rechte auszuüben.

Ausgehend von einer insgesamt wohl dreijährigen Bauzeit für den jeweils I. + II. Bauabschnitt macht eine nachbarschaftliche Interessenvertretung auch weiterhin Sinn gegenüber den Bauherren WBM + Gewobag und deren Baubetrieben sowie auch z.B. gegenüber der Strassenverkehrsbehörde betreffs fälliger Fahr – und Parkierungseinschränkungen im Quartier

Bestehen bleibt weiterhin die Abhängigkeit des II. Bauabschnittes MI 1 + 2 sowie von MI 3 von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 5 – 124. Dieser muß nach Baugesetzbuch vor seiner Festsetzung öffentlich ausgelegt werden um seitens der Wohnungseigentümer und Bürger deren Einwände und Anregungen vortragen zu können. Auch hier bietet eine Interessengemeinschaft dem Einzelnen verbesserte Möglichkeiten der Einflussnahme z.B. hinsichtlich des Einfügungsgebotes in die Bestandsbebauung und der Festsetzung der Bebauungsdichten. Wir bitten sie daher auch weiterhin um Ihre Mitwirkung und Unterstützung der nachbarschaftlichen Interessengemeinschaft.

Mit bestem Dank für Ihre Aufmerksamkeit und freundlichen Grüßen



Dipl . Ing. Architekt N. Lindner