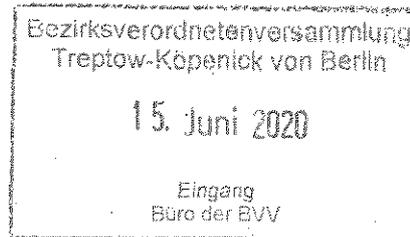


BA Treptow-Köpenick
 Abt. Bauen, Stadtentwicklung und
 öffentliche Ordnung
 Bezirksstadtrat

15.06.2020

Vorsteher der BVV
 Herrn Groos

über
 Bezirksbürgermeister



72

**Beantwortung der Schriftlichen Anfrage VIII/1180 vom 26.05.2020
 des Bezirksverordneten Jacob Zellmer – Bündnis 90/ Die Grünen
 Betr.: Bauprojekt in der Buntzelstraße 125 in Bohnsdorf**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wurde ein Bauantrag für das Bauprojekt in der Buntzelstraße 125 in Bohnsdorf gestellt?
2. Nach welchem Planungsrecht wurde das Projekt beantragt oder genehmigt?
3. Mit welcher GRZ und GFZ wurde in diesem Bauprojekt geplant?
4. Wie passt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein und teilt das Bezirksamt die Befürchtung von Anwohnerinnen und Anwohnern, dass mit der beabsichtigten Bebauung der Ortskern Bohnsdorf nach und nach zerstört wird?
5. Wann ist mit einer Genehmigung des Vorhabens zurechnen?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.:

Jä. Der Bauherr hat am 30.04.2019 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Boarding-House mit 49 Wohnapartments (mit zeitlich beschränkten Mietverträgen) und einer Tiefgarage im Untergeschoss beantragt. Nachdem das Vorhaben zunächst wie beantragt nicht genehmigungsfähig war, hat der Antragsteller seine Planung überarbeitet und neu vorgelegt. Geplant ist laut den Bauantragsunterlagen beigefügter aktueller Betriebsbeschreibung die längerfristige Vermietung von 49 Appartements mit zeitlich beschränkten Mietverträgen. Das beantragte Boardinghouse ist nach der Grundfläche der Appartements und deren Ausstattung auf eine längere Verweildauer der Mieter zugeschnitten. Diese verfügen jeweils über eine Küchenzeile mit Kochfeld und Kühlschrank zur Zubereitung und Aufbewahrung von Speisen. Die Mieter sind also in der Lage, sich selbst zu versorgen. Gemeinschaftseinrichtungen wie Speise- oder Aufenthaltsräume und Gastronomie sind nicht geplant. Es erfolgt eine weitestgehend eigenständige Haushaltsführung in den Appartements. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage, welche über die Buntzelstraße als Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Bohnsdorf erschlossen wird, für 24 PKW-Stellplätze sowie für Fahrradstellplätze geplant. Im Außenbereich ist lediglich ein Behinderten-Stellplatz vorgesehen. Weitere PKW-Stell-

plätze sind im Außenbereich nicht geplant und auch nicht beantragt. Die Bereiche der Tiefgarage, welche nicht überbaut sind, werden mit einer Erdüberdeckung von 0,60 m geplant und intensiv begrünt.

Zu 2.:

Das Grundstück Buntzelstr 125 liegt innerhalb eines unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu 3.

Das Bauvorhaben ist geplant mit einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 1,13, welche nachrichtlich durch den Öffentlich bestellten Vermesser ermittelt wurden. Eine GRZ und eine GFZ sind gebunden an eine rechtsverbindliche Bauleitplanung, welche hier nicht vorliegt. Daher sind die aus dem Umfeld her leitbaren Grundflächen sowie die Geschossigkeit und Firsthöhen der vorhandenen Bebauung für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben maßgeblich. Die GRZ und GFZ sind als Verhältniszahlen bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB nicht unmittelbar ausschlaggebend. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich eine Bebauung von 40 %. Die umliegenden Grundstücke weisen Bebauungen von ca. 20 % bis ca. 40 % auf. Damit überschreitet die geplante Bebauung nicht den ortsüblichen Rahmen. Auch die Geschossigkeit und die beantragte Firsthöhe sind aus dem Umfeld her leitbar (weil im Umfeld vorhanden) und daher zulässig.

Zu 4.:

Das Grundstück Buntzelstraße 125 mit einer Fläche von 1277 m² war mit einem zweigeschossigen Wohnhaus straßenseitig als Grenzbebauung zum Grundstück Buntzelstraße 123 sowie einem Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Der geplante Neubau soll III Vollgeschosse plus Dachgeschoss umfassen.

Die Grundstücke in der prägenden Umgebung sind mit ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Einige Grundstücke weisen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen auf. Unter sinngemäßer Heranziehung des § 4 BauNVO ist das beurteilungsrelevante Umfeld als ein allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die Beurteilung nach der Art der baulichen Nutzung erfolgt nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Planungsrechtlich ist die geplante Nutzung hier als Boardinghouse in der beantragten Form grundsätzlich zulässig.

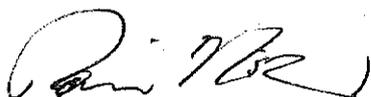
Ein Boardinghouse stellt eine "Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnisse des Einzelfalls" abhängt. In einer Wohnung erfolgt eine Haushaltsführung, die weitestgehend eine von Dritten unabhängige Lebensgestaltung ermöglicht. Demgegenüber finden sich im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs regelmäßig Eingliederungen in Gemeinschaftseinrichtungen. Je weniger Abhängigkeit von gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen besteht, desto eher ist eine "Wohnung" anzunehmen. Das weitgehende Fehlen der für Beherbergungsbetriebe typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Zimmer, wie insbesondere von Speise- und Aufenthaltsräumen mit dem zugehörigen Personalservice, ist deshalb für ein Boardinghouse kennzeichnend und zugleich ein Hinweis auf eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung. So wie das hier der Fall ist.

Weiter ist zu beachten, dass in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO auch ein Hotel, zumindest ausnahmsweise, zulässig wäre. Sollte später eine Umnutzung zu einem Hotel geplant werden, so wäre dies eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung und müsste gesondert geprüft werden.

Bewertung: Das Bezirksamt teilt die Auffassung, dass der Ortskern von Bohnsdorf durch dieses Vorhaben nach und nach zerstört wird, nicht. Unbestritten ist, dass die bestehende sehr heterogene städtebauliche Situation dazu führen kann, dass weitere Nachverdichtungen stattfinden.

Zu 5.

Die Baugenehmigung wurde am 27.05.2020 erteilt. Einige Nachbarn wurden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens angehört (Gelegenheit zur Stellungnahme). Dem direkt angrenzenden Nachbarn wird die Baugenehmigung mit Rechtsbehelf förmlich bekannt gegeben.



Rainer Hölmer

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen
II B 52 - H 9440-1/2015-5-5 vom 18.03.2020:

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der
BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Schriftliche Anfrage	Nr. VIII/1180	haben
----------------------	------------------	-------

		Anzahl	Arbeits- stun- den	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst	0	0,00	0,00 €
	gehobenen Dienst	2	1,50	105,21 €
	höherer Dienst	2	1,00	88,18 €

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten,)

0,00 €

aufgewendet und damit entstanden
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

193,39

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe
von:

30,00 €

Damit ergeben sich Gesamtkosten von:

223,39 €