

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
II A 22/II C Jur 3
Telefon: 90139-3973

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin über
die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Gestalt für das Gebiet
„Wilhelmstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen
hat:

V e r o r d n u n g

**über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen
Gestalt für das Gebiet „Wilhelmstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte**

Vom 28. März 2018

Aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 30 des
Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999
(GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S.
664) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der als Anlage 1 beigefügten Karte im Maßstab 1:2.500 mit
einer Linie eingegrenzte Gebiet zwischen Hannah-Arendt-Straße, Wilhelmstraße,
Mohrenstraße, Voßstraße und Gertrud-Kolmar-Straße sowie für die Grundstücke Voßstraße
10-12 / Gertrud-Kolmar-Straße 1, 3, 5, 7, 9 / In den Ministergärten 1 und Behrenstraße 1B,
1C / Wilhelmstraße 75-78 / Hannah-Arendt-Straße 2, 4, 6 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil
Mitte. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Innenkante der Linie bildet die
Gebietsgrenze.

§ 2 Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung nach § 2 wird durch das Bezirksamt Mitte von Berlin erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 5 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 Baugesetzbuch bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 Baugesetzbuch bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Mitte von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§ 6 Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für den Städtebau zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 Baugesetzbuch und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Wilhelmstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 8. Juli 2016 (GVBl. 461) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Planungsanlass und Zielsetzung der Erhaltungsverordnung

1. Planungsanlass

Planungsanlass für die Erhaltungsverordnung ist die besondere Schutzwürdigkeit der städtebaulichen Gestalt der Wohnungsbauserie 70 in der Wilhelmstraße, die in der „Städtebaulichen Expertise über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB für die Wilhelmstraße“ wie folgt begründet wird: „Das Gebiet „Wilhelmstraße“, zwischen Behrenstraße und Voßstraße, dokumentiert anhand seiner Entstehungsgeschichte und als städtebauliches Ensemble die Entwicklung des Städtebaus in der DDR-Zeit und die grundsätzliche Funktionsänderung dieses Stadtraumes.

Die städtebaulichen Erhaltungsgründe für das Gebiet leiten sich aus den [...] historischen und städtebaulichen Besonderheiten des Gebietes und seiner Entstehungsgeschichte ab. Die bauzeitliche Bedeutung besteht insbesondere in der Anwendung eines vorgefertigten seriellen Gebäudetypus für die städtebauliche Struktur eines Wohngebietes in der Innenstadt und in der bedarfsgerechten Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Läden, Gastronomie und Dienstleistungen.

Das Areal befindet sich im Zentrum der Stadt, dessen Struktur auf die barocke Planung der Friedrichstadt zurück geht und deren westliche Begrenzung der Verlauf der Wilhelmstraße war. Unweit der Straße Unter den Linden und dem Pariser Platz mit dem Brandenburger Tor befand sich über 200 Jahre an der Wilhelmstraße das Regierungsviertel des Preußischen Staates bzw. dann des Deutschen Reiches.

An diesem Ort, dessen Geschichte und Nutzung mit den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges und mit den gesellschaftlichen Veränderungen nach 1949 beendet wurde, fand mit der Entscheidung, der Wilhelmstraße einen grundsätzlich anderen Charakter zu verleihen, ein prägender Wandel statt.

Die Wilhelmstraße wurde in ihrer Lage beibehalten und bildete den Ausgangspunkt für die städtebauliche und funktionelle Neugestaltung des Ortes. Gleichzeitig wurde die historische westliche Bauflucht bewusst aufgegeben und um 22 Meter verschoben, um der Wilhelmstraße den Charakter einer großzügigen Promenade zu verleihen, die durch eine doppelte Baumreihe vor den Wohnbauten markiert ist. Bis dahin hatte die Wilhelmstraße zu keinem Zeitpunkt eine Bepflanzung, lediglich der Wilhelmplatz war von Bäumen umstanden. Außerdem erhielt die Promenade an der Wilhelmstraße eine platzartige Aufweitung, in Anlehnung an die ehemaligen Ehrenhöfe der Palais, die als besonderer öffentlicher Aufenthaltsort gestaltet wurde und von den Wohngebäuden eingefasst ist.

Als weiteres strukturelles Element wurde eine neue Verkehrsverbindung von der Wilhelmstraße über die Voßstraße bis zur Leipziger Straße geplant, durch die ein besonderer Bezug zu dem ehemaligen Gebäude des preußischen Landtages hergestellt werden sollte. Ausgeführt wurde diese Straße nur bis zur Voßstraße.

Mit den besonderen städtebaulichen Anforderungen für die Bebauung wurde eigens für den Wohnkomplex Wilhelmstraße (Otto-Grotewohl-Straße) eine Weiterentwicklung des Plattenbautyps WBS 70 beauftragt. Die Gebäude sollten sich aus variablen Segmenten

zusammensetzen, durch deren unterschiedliche Kombination verschiedene Raumbildungen erreicht werden sollten. [...]

Keines der Quartiere sollte einen geschlossenen Blockcharakter erhalten; alle sollten sich zum Freiraum öffnen. Die Gebäude bzw. Segmente sind mit Durchgängen ausgeführt, so dass der gewünschte Übergang von der Geschäftsstraße zum Freiraum auf kurzen Wegen möglich war. [...]

Mit dem Wohngebiet wurde eine 4,6 ha große Parkanlage im Bereich der ehemaligen Ministergärten geschaffen, um dem historischen Freiraum eine neue öffentliche Bedeutung zu verleihen. Dieser Park wurde durch die Planungsintentionen nach der Wiedervereinigung beseitigt und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Ausstattung des Wohngebietes umfasste alle erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen. Unmittelbar an der Wilhelmstraße (Ecke ehemaliger Wilhelmplatz) wurde eine Schule in Plattenbauweise errichtet. Dieser Schultyp wurde eigens für innerstädtische Standorte entwickelt und zeichnete sich durch eine effektive Nutzungsgliederung und Variabilität der Bauteile aus. Außerdem wurde in ein Wohnquartier eine Kindertagesstätte integriert. Für das gesamte Gebiet wurde eine Kunstkonzeption erarbeitet.“ (Vgl. hierzu städtebauliche Expertise S. 24ff.)

2. Zielsetzung

„Die städtebauliche Bedeutung des seit 1984 geplanten und ab 1987 errichteten Wohngebietes besteht in der Neu-Definition des überlieferten, aber zerstörten Stadtraumes, und damit der baulich-räumlichen sowie funktionellen Aneignung des Raumes zu Wohnzwecken. Das Wohngebiet ist vor allem durch seinen Ensemblecharakter von Bedeutung, der durch die einheitlichen und wiederkehrenden Gebäudeelemente geprägt wird und zu einer prägenden Raumbildung geführt hat. Innerhalb der Entwicklung des Städtebaus in den 1980er Jahren in der DDR weist das Wohngebiet Wilhelmstraße in seiner Geschlossenheit außerordentliche Alleinstellungsmerkmale auf, die einen Schutzstatus im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigen.

Auch wenn ein wesentliches Element des Ensembles, die Parkanlage auf den ehemaligen Ministergärten, nicht mehr präsent ist, ist jedoch das gestalterische Prinzip der Wohnanlage ablesbar.

Der Wohnkomplex „Wilhelmstraße“ als städtebauliches Ensemble im Kontext mit der Umgestaltung der historischen Mitte ist von besonderer stadthistorischer Bedeutung und soll deshalb vor weiteren wesentlichen und verändernden Eingriffen geschützt werden.“ (Vgl. hierzu städtebauliche Expertise S. 25.)

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung mit insgesamt ca. 7,0 ha begründet sich aus dem Zusammenhang der städtebaulich bedeutenden und ortsbildprägenden Bebauung und umfasst folgende Grenzen (siehe Anlage 1 zur Verordnung):

Behrenstraße 1B und 1C,

Wilhelmstraße 75-78, 84-94, 45-48,

Mohrenstraße 67-69

Voßstraße 1, 9, 10-12

An der Kolonnade 1-7, 9, 11

Gertrud-Kolmar-Straße 1-5, 7, 9, 14

In den Ministergärten 1

Hannah-Arendt-Straße 1-4, 6.

Aus den o.g. Gründen erlässt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Wilhelmstraße“.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Stadtgestalt aufgrund der städtebaulichen Eigenart und ihrer geschichtlichen Bedeutung im Sinne des städtebaulichen Ensembleschutzes. Dem Gutachten entsprechend soll das Gebiet in seinem räumlichen, strukturellen Aufbau und seiner Weiträumigkeit erhalten bleiben.

Bauliche Ergänzungen und unkontrollierte Verdichtungen müssen sich an der Maßstäblichkeit dieser Stadtstruktur messen lassen, ohne das Stadtensemble zu zerstören. Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, müssen für alle künftigen baulichen Maßnahmen Kriterien sowohl bezogen auf den Gebietscharakter als auch auf die Gebäude formuliert werden. Der Gebietscharakter wird vor allem durch die Raumbildung einschließlich der dazugehörenden Freiflächen sowie durch Größe und Typ der Gebäude, ihrer Stellung zum Straßenraum und zu den unbebauten Grundstücksflächen (öffentliche und private Freiflächen, Vorgärten, Wohnhöfe, etc.) bestimmt. Die Prägung des Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen begründet sich aus wiederkehrenden stadtgestalterischen Merkmalen der Gebäude.

3. Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Wilhelmstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 8. Juli 2016 (GVBl. 461)

Der Bezirk Mitte hat am 8. Juli 2016 die Erhaltungsverordnung „Wilhelmstraße“ erlassen, war jedoch in einem Gebiet nach § 9 AGBauGB hierfür nicht zuständig. Nach der Änderung des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB-Änderungsgesetz vom 6. Dezember 2017 – GVBl. S. 664) ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig für den Erlass von Erhaltungsverordnungen in den Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 AGBauGB). Dies gilt auch für die Aufhebung von Erhaltungsverordnungen. Im Sinne einer Annex-Kompetenz folgt aus der materiell-rechtlichen Zuständigkeit für den Erlass von Erhaltungsverordnungen in Gebieten nach § 9 AGBauGB gemäß § 30 Abs. 1 S. 5 AGBauGB auch die Zuständigkeit für die Änderung, Ergänzung sowie die Aufhebung dieser Erhaltungsverordnungen. Diese Bündelung von Kompetenzen entspricht derjenigen bei Bebauungsplänen (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB). Aus Gründen der Rechtsklarheit erfolgt mit dem Erlass dieser Erhaltungsverordnung - im Einvernehmen mit dem Bezirk Mitte von Berlin - die Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Wilhelmstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 8. Juli 2016 (GVBl. 461). Durch die deklaratorische Aufhebung werden Fehler in der Anwendung, die sich aus dem vermeintlichen Vorhandensein zweier Erhaltungsverordnungen ergeben würden, zugunsten der eindeutigen Anwendung der Erhaltungsverordnung der zuständigen Senatsverwaltung, vermieden.

II. Anlagen

Rechtsverordnung inkl. Geltungsbereich

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Durch die Einhaltung der gestalterischen Kriterien können sich Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke ergeben. Die hieraus möglicherweise entstehenden Kosten sind aufgrund der Vielzahl der möglichen Fallkonstellationen derzeit nicht abschätzbar.

D. Gesamtkosten:

Im Falle der Ausübung des Übernahmeverlangens findet § 173 Abs. 2 BauGB Anwendung.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Vgl. hierzu D. Gesamtkosten.

Bauliche Veränderungen im Geltungsbereich bedürfen nach Erlass der beabsichtigten Rechtsverordnung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Sollte diese versagt werden, kann der Grundstückseigentümer von der Senatsverwaltung die Übernahme seines Grundstücks verlangen, sofern es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§§ 173 Abs. 2, 40 Abs. 2 BauGB).

Die Anforderungen an diese „wirtschaftliche Unzumutbarkeit“ für den Eigentümer sind derart hoch, dass der Ausspruch eines Übernahmeverlangens als weitestgehend ausgeschlossen gilt. Bloße Wertminderungen reichen für die Annahme der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht aus. Erst wenn durch die Versagung der Genehmigung Mehrkosten verursacht werden, die auch längerfristig nicht durch höhere Erträge kompensiert werden können, kommt wirtschaftliche Unzumutbarkeit in Betracht. Wenn etwa der Antrag auf Abriss eines Hauses aus Gründen des § 172 Abs. 3 BauGB abgelehnt wird und dem Eigentümer Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes entstehen, die die Erträge oder den eigenen Nutzungswert übersteigen, kann die Schwelle der wirtschaftlichen Nutzbarkeit erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu bedenken, dass die Häuser der WBS 70 lediglich ihrer städtebaulichen Gestalt nach erhalten bleiben sollen. Seit nunmehr fast 30 Jahren bestehen die Gebäude in ihrer ursprünglichen Form und bieten Wohnen sowie Einzelhandel Platz. Es dürfte den Eigentümern zumindest nicht wirtschaftlich unzumutbar sein, die Gebäude in ihrer städtebaulichen Gestalt zu belassen und sich auf Instandhaltungsmaßnahmen zu beschränken.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch das im überwiegenden Teil des Erhaltungsgebiets geltende Planungsrecht (Bebauungsplan I-202b) die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt werden, die im Wesentlichen dem Bestand entsprechend. Durch Abriss und Neubau auf diesen Grundstücken könnte folglich kaum ein höheres Nutzungsmaß erreicht werden. Damit dürfte es insbesondere in diesem Bereich zumutbar sein, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen bzw. einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Sollte ein Eigentümer dennoch seinen Übernahmeanspruch ausüben können, wäre dies gleichfalls eine positiv zu bewertende Situation. Es entspricht der politischen Linie des Landes Berlin, Wohnungseigentum zu erhalten und im Zweifel selbst zu erwerben. Die in diesem Fall entstehenden Kosten sind im Voraus schwer abschätzbar. Um gleichwohl eine grobe Vorstellung zu erzeugen, wurde für ein größeres Grundstück im Norden des Geltungsbereichs (für dieses Grundstück ist kein Bebauungsplan festgesetzt) eine überschlägige Wertermittlung bei SenStadtWohn III E (Immobilienwerte und Entschädigung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) durchgeführt. Diese ergab als ersten Anhaltspunkt einen Wert in Höhe von 60 Mio. Euro für das Objekt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Die Erhaltungsverordnung erfasst einen ca. 7,0 ha großen Bereich.

Berlin, den 28. März 2018

Lompscher

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Abt. II - Städtebau und Projekte

Anlage 1 (zu § 1)

Erhaltungsgebiet "Wilhelmstraße"
zwischen Hannah-Arendt-Straße,
Wilhelmstraße, Mohrenstraße,
Voßstraße und Gertrud-Kolmar-
Straße sowie die Grundstücke
Voßstraße 10-12 / Gertrud-Kolmar-
Straße 1, 3, 5, 7, 9 / In den
Ministergärten 1 und Behrenstraße 1B,
1C / Wilhelmstraße 75-78 /
Hannah-Arendt-Straße 2, 4, 6
im Bezirk Mitte von Berlin,
OT Mitte, gemäß
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

 Geltungsbereichsgrenze

Stand: 2017

Maßstab 1 : 2.500



(Ausgabeformat: A4)

