



BAUWERT
INVESTMENT GROUP

PRESSEMITTEILUNG

Bezirk erteilt Baufreigabe für ersten Bauabschnitt des Bauvorhabens Württembergische Straße 41-49

Berlin, 10. Februar 2011

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat der BAUWERT Investment Group die Baufreigabe für den Wohnungsbau an der Württembergischen Straße 41-49 erteilt. Damit kann der Baubeginn wie geplant im Frühjahr 2011 erfolgen. Voraussichtlich Ende 2012 können die ersten Bewohner ihr neues Heim beziehen.

Im Oktober 2010 hatte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) Abwägungsmängel in dem durch den Bezirk erstellten Bebauungsplan IX-46-2 für den Wohnungsbau an der Württembergischen Straße festgestellt. In seiner Begründung hatte das OVG die hohe Bebauungsdichte kritisiert, die allerdings in der Nachbarschaft auch bei den neueren Gebäuden noch deutlich übertroffen wird.

Bei innerstädtischen Bauprojekten wird in der Regel bei Bebauungsplanverfahren eine im Baugesetzbuch verankerte Regelung angewandt, die die in allen Innenstädten bestehende und vertraute Ausnutzung von Grundstücken erlaubt. Ohne Anwendung dieser Rechtsvorschrift könnte innerstädtisch nur zwei- bis dreigeschossig gebaut werden.

Die geplante Wohnanlage der Bauwert Investment Group betrifft das Urteil nicht. Da hier zur Schaffung eines besonders attraktiven Wohnumfelds von vornherein eine sehr großzügige Begrünung geplant wurde, schöpft das Bauvorhaben den Bebauungsplan, der sich an einem Vorgängerprojekt orientierte, bei Weitem nicht aus. Es werden nur etwa 2/3 der zulässigen Baumasse auf dem Grundstück verwirklicht. Zudem wird zum Gebäude des Nachbarn der doppelte Abstand gehalten, den die Berliner Bauordnung vorgibt.

Die Wohnhäuser sind deshalb auch ohne Bebauungsplan unmittelbar nach dem Baugesetzbuch zulässig, da sie sich harmonisch in das vorhandene Umfeld einfügen und Rechte der Nachbarn nicht berühren.

Auch dass die Wohngebäude nicht das gesamte bestehende Baurecht in Anspruch nehmen ist rechtlich unbedenklich. Grundsätzlich darf jeder Bauherr auch weniger bauen, als ein Bebauungsplan zulässt, wenn er – wie hier – mehr Grün- und Spielflächen freihalten möchte, als die Gemeinde festgesetzt hat.

Damit ist das von den Klägern vor dem OVG verfolgte Ziel gescheitert, sich eine freie Sicht über die unbebaute Brachfläche der ehemaligen Kleingärten zu erstreiten.

„Es ist sehr bedauerlich, dass sich hohe deutsche Gerichte mit Klagen beschäftigen müssen, die das Gemeinwohl als Argument vorschieben, die Kläger aber ausschließlich ihre egoistischen und rechtlich nicht geschützten Ziele verfolgen“, erklärt Henning Hausmann, Prokurist und Leiter Investment der Bauwert Investment Group. Die Kläger, die sich gegen den Wohnungsbau wenden, sind selbst Eigentümer eines angrenzenden Wohnhauses, dessen bauliche Dichte deutlich über der des angegriffenen Bebauungsplans liegt und sogar um ein Drittel über dem nun beginnenden Projekt Württembergische Straße.

Das Urteil des OVG ist noch nicht rechtskräftig, so dass der Bebauungsplan weiter anzuwenden ist.

Entfällt der Bebauungsplan endgültig, greift sofort die gesetzliche Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch ein, ohne dass es neuer Genehmigungen bedarf. Danach können innerhalb von Ortschaften Gebäude errichtet werden, wenn sie sich harmonisch in ihr Umfeld einfügen. Die meisten Baumaßnahmen in Berlin werden auf dieser gesetzlichen Grundlage genehmigt und errichtet. Dass die Voraussetzungen dafür auch hier vorliegen, haben der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einhellig bestätigt

Dem Bau der neuen Wohnungen steht deshalb nichts mehr im Weg: Auf dem knapp 14.000 Quadratmeter großen Grundstück werden bis Ende 2012 insgesamt 210 Eigentums- und Mietwohnungen entstehen, verteilt auf insgesamt 13 architektonisch individuell gestaltete Häuser in einem parkähnlichen Ensemble. „Weitere Details zum Bauvorhaben, die mit unseren Architekten entwickelte Gestaltung und den künftigen Namen unseres Wohnprojektes werden wir der Öffentlichkeit im Rahmen einer Pressekonferenz am 1. März 2011 vorstellen“, erklärt Hausmann.

BAUWERT Investment Group ist einer der führenden deutschen Projektentwickler und Anbieter für gehobene und exklusive Wohnungen. Gleichzeitig agiert das Unternehmen unter Führung der alleinigen Gesellschafter Dr. Jürgen Leibfried und Michael Staudinger erfolgreich als Entwickler von Einzelhandelsimmobilien in besten Lagen deutscher Groß- und Mittelstädte. Ein weiteres Spezialgebiet sind Custom-Made-Developments, also maßgeschneiderte Neubauten für zukünftige Nutzer. Über 250 Projekte mit mehr als 1.350.000 Quadratmetern Nutzfläche und ein Investitionsvolumen von rund 3,5 Milliarden Euro schaffen die Grundlage der Marktexpertise von BAUWERT. Weitere Informationen unter www.bauwert.de.

Pressekontakt:

Birte Wachsmuth
Business Network Marketing- und Verlagsgesellschaft mbH
Fasanenstraße 47
10719 Berlin
Tel. 030 / 8146460 - 52
bw@businessnetwork-berlin.com