

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin
Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin



15. Hansereal Grundstücks GmbH



22529 Hamburg



Geschäftszeichen (ggf. angeben)
1140-2022-4409-Stadt BWA 215

Herr Schwinzer

Tel. 030 90295 4110
thomas.schwinzer@ba-pankow.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Storkower Str. 97

10.05.2023

Grundstück: **Berlin - Weißensee, Caseler Straße 2, 2A**
Vorhaben: Vereinfachte Baugenehmigung, Nutzungsänderung, Ummnutzung von drei Gewerbeeinheiten im EG (Fitness-/ Tanzstudio, Büro) in vier Ferienwohnungen

Baugenehmigung Nr. 2022 / 4409 gemäß § 63 BauO Bln

Antragsdatum: 20.05.2022 Eingang: 24.05.2022 zuletzt vervollständigt: 27.06.2022

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- Nebenbestimmungen anderer Behörden und Dienststellen:
Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- 3 Blatt Bauzeichnungen

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln und § 172 BauGB wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Sprechzeiten: Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr, Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr, Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nur nach Vereinbarung) Dienstgebäude Liebermannstr. 77, 13088 Berlin
Fahrverbindungen: Bus: 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str., oder Landsberger Allee, Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station Rathaus Weißensee)
Postbank Berlin, IBAN: DE20 1001 0010 0246 1761 04, BIC: PBNKDEFF100
Deutsche Bank PGK Berlin, IBAN: DE24 1007 0848 0513 1644 00, BIC: DEUTDEDB110
Berliner Sparkasse, IBAN: DE06 1005 0000 4163 6100 01, BIC: BELADEVB33XXX

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt, sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter: www.berlin.de/bauaufsicht

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Auflagen:

Die in der Anlage beigefügten Nebenbestimmungen der nachfolgend aufgeführten Behörden / Dienststellen sind Bestandteil dieses Bescheides:

Untere Denkmalschutzbehörde

Bauzustandsanzeigen:

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Vor Aufnahme der Nutzung wird eine Bauüberwachung durchgeführt. Das Vorhaben darf erst nach erfolgter Bauüberwachung benutzt werden.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Standsicherheit an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Standsicherheitsnachweis** (Vordruck Bauaufsicht125) + **geprüfter Standsicherheitsnachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Storkower Str. 97, 10407 Berlin, erhoben werden.

Hinweise:

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Das Genehmigungsverfahren wurde als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt. Die aus dieser Genehmigung abzuleitende Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezieht sich nur auf die nach § 63 BauO Bln zu prüfenden Vorschriften.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

§§ 16a und 16b BauO Bln

Sofern für verwendete

- **Bauarten** eine allgemeine Bauartgenehmigung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten oder eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bzw. für verwendete
- **Bauprodukte** eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) oder eine Zustimmung im Einzelfall (ZiE)

vorliegt, die regelmäßige Prüfungen und/oder Wartungen vorschreiben, obliegt es dem Betreiber, eigenverantwortlich diese Maßnahmen durchführen zu lassen.

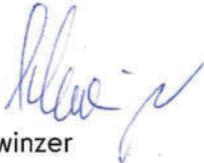
Es sind stets die Nachweise der Prüfungen und/oder Wartungen aufzubewahren und nach Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aufbewahrungspflicht

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVerfV verpflichtet,

1. vorhabenbezogene Bescheide,
 2. die Bauvorlagen,
 3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
 4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,
 5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,
- bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Im Auftrag



Schwinzer

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, 2018 GVBl. S. 147), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung vom 20. September 2020 (GVBl. S. 742)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6)

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. April 2022 (ABl. S. 1096)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154)

Hinweis hierzu:

Die Daten werden, soweit sie zur Überwachung des Zahlungseinganges benötigt werden gespeichert. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist gemäß § 3 BlnDSG zulässig, da sie zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich ist.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Storkower Str. 97, 10407 Berlin, erhoben werden.

Hinweise:

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung, d.h. durch die Einlegung eines Widerspruchs wird die Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung nicht aufgehoben.

Sie haben die Möglichkeit, nach Einlegung des Widerspruchs gemäß § 80 Abs. 4 VwGO die Aussetzung der sofortigen Vollziehung beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, zu beantragen. Wird dieser Antrag dort in angemessener Frist sachlich nicht entschieden oder droht eine Vollstreckung (§ 80 Abs. 6 VwGO), können Sie nach § 80 Abs. 5 VwGO die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin beantragen.

Im Auftrag



Schwinzer

Fundstellennachweis:

Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juni 2019 (GVBl. S. 284)

Gesetz über den Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) in der Fassung vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) und Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1121)

Verordnung über die Verarbeitung personenbezogener Daten des Haushaltswesens vom 14. Dezember 1993 (GVBl. S. 630), zuletzt geändert durch Artikel 18 der Verordnung vom 15. Dezember 2020 (GVBl. S. 1506)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 71)

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 der sechsten Verordnung zur Änderung der Umweltschutzgebührenordnung vom 01. Oktober 2019 (GVBl. S. 713)

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Untere Denkmalschutzbehörde

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 2022/4409 vom 10.05.23



Grundstück: 13088 Berlin, Pankow, Weißensee, Caseler Straße 2, 2a

Vorhaben: Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung
Nutzungsänderung
Umnutzung von drei Gewerbeeinheiten im EG in vier Ferienwohnungen

Antrag vom: 20.05.2022, zuletzt geändert mit nachgereichten Unterlagen vom
11.10.2022 (Belegdatum 14.10.2022)

Anlage zum Bescheid **AZ: 1140-2022-4409-Stadt BWA 215**

Das Antragsvorhaben befindet sich innerhalb des Denkmalsbereichs (Gesamtanlage) **Caseler Straße 1-5, Wohnanlage, 1913-14 von Carl James Bühring** und unterliegt daher den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln)*.

Die Denkmalposition ist in der Denkmalliste Berlin verzeichnet.

Gemäß § 11 Abs. 1, 4 DSchG Bln wird auf der Grundlage der Antragsunterlagen die Zustimmung zum Antragsvorhaben bei Einhaltung folgender Bedingung und nachfolgender Auflage erteilt:

Bedingung:

1. Alle denkmalrelevanten Baumaßnahmen (Mauer-, Putzarbeiten) sind durch Fachfirmen durchführen zu lassen, deren fachliche Befähigung bei der Arbeit an Denkmalobjekten anhand von aussagekräftigen Referenzlisten (mit Tel.-Nr. des Auftraggebers) vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) nachzuweisen ist.

Begründung:

Mit dem Denkmalschutz verbindet sich u. a. auch die Wahrung der überlieferten Baudetails, wie z. B. Konstruktionsdetails oder Oberflächenbeschichtungen als



Zeugnis vergangener Bautraditionen. Bei Reparaturen oder Neuausführungen ist es daher erforderlich, dass die bauzeitlich üblichen Handwerkstechniken Anwendung finden bzw. sichergestellt wird, dass das bauzeitliche Erscheinungsbild gewahrt bzw. wiederhergestellt wird. Zur Sicherstellung dessen ist die fachliche Befähigung nachzuweisen. Die UD ist gemäß § 11 Abs. 4 DSchG Bln berechtigt, eine Genehmigung unter Bedingungen zu erteilen, dass bestimmte Arbeiten nur durch Fachleute und oder unter der Leitung von Sachverständigen ausgeführt werden, die sie bestimmt.

Auflage:

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 2022/4409 vom 10.05.23

1. Zeitnah nach Abschluss der Sanierung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde eine fotografische Schlussdokumentation im Original zu übergeben, die die sanierten Bereiche (hier vor allem den Erhalt der beiden Türzargen, deren rückseitige Abkoferung sowie das Umsetzen des bauzeitlichen Türblattes) ausreichend dokumentiert.

*Rechtsgrundlage

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1167)



Gehört zur Baugenehmigung 1
Nr. 2022/44.09 vom 0.05.23

Bauvorhaben: Umnutzung von drei Gewerbeeinheiten im EG in vier Ferienwohnungen

Caseler Str. 2, 2A
13088 Berlin

Bauherr: 15. Hansereal Grundstücks GmbH
Jägerlauf 43
22529 Hamburg

Beschreibung der Maßnahmen

Aufgestellt: Berlin, den 19.08.2022, Änderung am 11.10.2022

Allgemein:

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Wohnanlage, deren Errichtung auf die Jahre 1913-1914 datiert wird. Der Entwurf stammt vom Architekten Carl James Bühring.

Es ist geplant, im Erdgeschoss der Eingänge Caseler Straße 2 und 2a drei gewerblich genutzte Einheiten in Ferienwohnungen umzunutzen. Die dafür notwendigen Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt. Im Folgenden werden einzelne relevante Änderungen aufgeführt, welche mit der jeweiligen Nummer im Anhang gekennzeichnet sind.

Einheit 13, Fewo 3:

1: Vergrößerung Bad zur Herstellung der Barrierefreiheit, die aktuell bestehende Trennwand ist nicht bauzeitlich, die Sanitäreobjekte ebenfalls nicht.

2: Vergrößerung Flur zur Herstellung der Barrierefreiheit, zu entfernende Wand nicht bauzeitlich.

Einheit 14, Fewo 4:

3: Entfernung Wand, nicht bauzeitlich.

4: Rückbau Vorsprung zur Herstellung der Barrierefreiheit, dieser ist bauzeitlich.

5: Entfernung Tür und Schließung Türöffnung, nicht bauzeitlich

6: Herstellung Durchbruch. Die Stärke der bestehenden Wand lässt vermuten, dass diese bereits nicht mehr bauzeitlich ist. Abriss der Kammer, ebenfalls nicht bauzeitlich.

7: Schließung Öffnung zum Wohnraum (Abkofferung so, dass die komplette Türzarge erhalten bleibt, Türzarge bleibt vom Bad aus sichtbar). Das Türblatt ersetzt das momentan fehlende Türblatt in der Öffnung zum Flur.



Einheit 12a, Fewo 2:

8: Schließung Öffnung, diese Öffnung ist bauzeitlich, ein Türblatt ist nicht mehr vorhanden. Die Türzarge bleibt vom Flur aus sichtbar, Abkofferung von der Badseite aus so, dass die komplette Türzarge erhalten bleibt.

Hat vorgelegen: _____
Berlin, den 10.05.23

Bezirksamt Prenzlau von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht

Im Auftrag

9: Öffnung in Wand, diese Wand ist nicht bauzeitlich.

10 und 11: Öffnung, Wand ist bauzeitlich.

12: Erneuerung und Umbau Sanitärbereich, dieser ist bereits nicht mehr bauzeitlich.

13: Abriss Wände, nicht bauzeitlich.

Einheit 12, Fewo 1:

14: Erneuerung und Umbau Sanitärbereich, dieser ist bereits nicht mehr bauzeitlich.

15 und 16: Rückbau der vorhandenen Türen, nicht mehr bauzeitlich.

17: Schließung der Tür nach außen. Diese scheint nicht bauzeitlich zu sein. Um die historisch einmal vorhandene Öffnung zu würdigen, soll diese farblich abgesetzt werden.

18: Die Tür ist zum Innenraum hin bereits geschlossen. Von außen ist sie kongruent zu Punkt 17 zu behandeln.

Anlage:
Vergleich Planung und bauzeitlicher Plan

Bauvorhaben: Umnutzung einer Einheit im EG in zwei Ferienwohnungen
Caseler Str. 2, 2A, 13088 Berlin
Bauherr: 15. Hansereal Grundstücks GmbH
Jägerlauf 43, 22529 Hamburg

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 2022/4409 vom 10.05.22

Betriebsbeschreibung Ferienwohnung

Drei Einheiten im Erdgeschoss (Fitness-/Tanzstudio, Büro Tanzstudio, Lohnsteuerbüro) sind für eine Umnutzung in vier Ferienwohnungen vorgesehen.

Hat vorgelegen: _____

Bezirksamt Pankow von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht

Objekt: Der Zugang der FeWo 1 erfolgt über den Hauseingang Nr.2 und der FeWos 2, 3 und 4 über den Hauseingang Nr.2a.

Die Räumlichkeiten der FeWos 1 und 2 bestehen jeweils aus einem Wohn-Bereich mit Küche, zwei Duschbädern sowie zwei Schlafzimmern. Die Räumlichkeiten der FeWos 3 und 4 bestehen jeweils aus einer Küche, einem Duschbad und zwei, bzw. drei Zimmern. Alle FeWos können als vollwertige Gästewohnung genutzt werden.

Besucherzahl: Die Wohnungen sind jeweils für maximal 4 Gäste geeignet. Weitere Gästewohnungen sind in diesem Haus nicht vorgesehen.

Art der Nutzung: Beherbergungsbetrieb

Barrierefreiheit: Die Ferienwohnungen 2, 3 und 4 sind barrierefrei zu erreichen und verfügen über barrierefreie Bäder (gemäß BauOBl) sowie ausreichende Bewegungsflächen. Die Ferienwohnung 1 ist nur über eine Stufe zu erreichen. Im laufenden Betrieb sollen daher Personen mit Mobilitätseinschränkungen bevorzugt in den barrierefreien Ferienwohnungen untergebracht werden.

Zeitraum: Die Vermietung erfolgt wochenweise.

Entsorgung: Die Kleinmüllentsorgung erfolgt über den Hausmüll. Es wird kein Restmüll zwischengelagert.

Eine Lärmbelästigung über die einer klassischen Wohnnutzung hinaus ist durch die geringe Maximalbelegung (4 Personen pro FeWo) sowie durch größere Wechselzeiträume (Mindestmietdauer: 1 Woche) nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Berlin, den 21.06.2022