



Kleine Anfrage Antwort

KA/570/XXI

Fragesteller:	Eingang:	07.10.2025
Becker, Marlies	Weitergabe:	08.10.2025
Fraktion der AfD	Fälligkeit:	12.11.2025
Antwort von:	Beantwortet:	15.01.2026
BA/SUV	Erledigt:	15.01.2026

Einhaltung der Bauordnung im Blumenviertel

Fragestellung der Bezirksverordneten:

1. Wie ordnet das BA die Situation hinsichtlich der Bauordnung im Blumenviertel ein?
2. Wie viele Verstöße gegen die Bauordnung sind dem Bauamt im Blumenviertel in den letzten fünf Jahren bekannt?
3. Wie viele Bußgelder hat das BA wegen Verstößen gegen die Bauordnung im Blumenviertel in welchen Höhen verhängt?
4. Welche Art von Verstößen hat das Bauamt im Blumenviertel in den letzten fünf Jahren festgestellt?
5. Wie bzw. mit welcher Methode überwacht das Bauamt die Bauordnung im Blumenviertel?
6. In welcher Regelmäßigkeit unternimmt das Bauamt Begehungen zur Einhaltung der Bauordnung im Blumenviertel?
7. In welcher Anzahl sind dem Bauamt nicht genehmigte Umwidmungen und bauliche Maßnahmen im Blumenviertel bekannt von: Garagen zu Wohnräumen, Bau von Tiefgaragen, die zu statischen Problemen führen, Erweiterungsbauten, die Nachbargrundstücke beeinträchtigen und beheizten Aufenthaltsräumen an der Grenze zu Nachbargrundstücken, die die Brandschutzbestimmungen unterlaufen?
8. Mit welchen Maßnahmen will das BA o.g. Verstöße bzw. generell Verstöße gegen die Bauordnung im Blumenviertel abstellen?

Antwort des Bezirksamtes:

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Becker,

das Bezirksamt beantwortet Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Das öffentliche Baurecht und damit die Bauordnung für Berlin sind natürlich auch im sogenannten Blumenviertel im Ortsteil Rudow einzuhalten. Die Frage ist sehr allgemein gestellt und kann daher nicht gezielt beantwortet werden. Anhand der Antworten zu nachfolgenden Fragen kann gleichwohl festgestellt werden, dass das Blumenviertel bei der Einhaltung von Bauvorschriften keine Wohngegend ist, welche in der Anzahl angezeigter bzw. ordnungsbehördlich verfolgter Baurechtsverstöße über dem Neuköllner Durchschnitt liegt.

Zu 2.:

Das „Blumenviertel“ ist kein amtlicher Stadt- oder Ortsteil Neuköllns. Eine offizielle, fest definierte regionale Abgrenzung gibt es daher nicht. Die Bezeichnung „Blumenviertel“ ist vielmehr eine umgangssprachliche oder stadtteilkulturelle Bezeichnung.

Eine auf das „Blumenviertel“ räumlich begrenzte Erhebung von hier erfassten Baurechtsverstößen über die elektronische Fachanwendung (eBG) ist nicht möglich, da es über keine geeigneten Suchparameter verfügt. Es werden auch keine anderen speziellen Erhebungen oder Statistiken geführt. Eine umfassende manuelle Auswertung ist daher weder in der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar. In den letzten 5 Jahren wurden ca. 25 Vorgänge mit bauaufsichtlichen Einschreiten in Rudower Straßenzügen bearbeitet, welche eine Blumenbezeichnung im Straßennamen tragen.

Zu 3.:

Es wurden keine Bußgelder verhängt.

Zu 4.:

Es wurden die folgenden ordnungsbehördlichen Vorgänge angelegt:

- Errichtung eines Wintergartens ohne Baugenehmigung an einem bestehenden Wohngebäude,
- Rückbau ungenehmigter baulicher Anlagen wegen der von der Baugenehmigung abweichenden Ausführung,
- Bauen ohne Baugenehmigung,
- Nachbarbeschwerde - Terrassenbau an der Grundstücksgrenze,
- ungenehmigte Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einer gewerblichen Nutzung,
- abweichende Bauausführung vom Stand der Genehmigung,
- Errichtung einer Sauna an der Grundstücksgrenze,
- Bauen ohne Baugenehmigung, hier: Terrassenüberdachung,
- Carport an der Grundstücksgrenze,
- Entwässerung des Regenwassers auf das Nachbargrundstück,
- ungenehmigte Wohnnutzung im Kellergeschoss

Je nach Ermittlungsstand und -ergebnis des einzelnen Vorgangs sind u.a. die folgenden Verstöße festgestellt worden:

- Bauen / Nutzungsänderung ohne Baugenehmigung,
- Errichtung / Änderung einer baulichen Anlage in von der Baugenehmigung abweichenden Ausführung,
- Verstöße gegen das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 BauO Bln

Zu 5.:

Das sogenannte Blumenviertel wird bauaufsichtlich nicht anders behandelt als das übrige Neukölln. Die Wohngebäude im Blumenviertel stellen üblicherweise keine Sonderbauten nach § 2 BauO Bln dar und sind baurechtlich hauptsächlich in die Gebäudeklasse (GKI) 1, wenige Ausnahmen auch in die Gkl. 2 einzuordnen. Seit Inkrafttreten der BauO 2005 hat der Gesetzgeber für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung solcher Gebäude keine bauaufsichtliche Schlussabnahme nach Fertigstellung mehr vorgesehen. Mit dieser Liberalisierung des Baurechts ist diese Aufgabe am Bau beteiligten Fachleuten übertragen worden. Mit Wegfall dieser bezirklichen Aufgabe wurden entsprechend Personalstellen in den Bauaufsichten abgebaut. Für den Zustand seines Gebäudes ist grundsätzlich der Eigentümer verantwortlich. Eine regelmäßige bzw. wiederkehrende behördliche Überwachung besteht nicht.

Da personelle Kapazitäten in der Bauaufsicht Neukölln grundsätzlich nur für die gesetzlichen Pflichtaufgaben vorgehalten werden können, können auch keine regelmäßigen Kontrollen des baulichen Bestandes in Neukölln stattfinden. Die Bauaufsicht kann grundsätzlich nur dann tätig werden, wenn ihr Baurechtsverstöße, bspw. durch Anzeigen von Nachbarn, Polizei, Feuerwehr, OA oder dergleichen bekannt werden. Wegen der Menge der Anzeigen muss jedoch bei der behördlichen Verfolgung je nach Schwere der Verstöße priorisiert vorgegangen werden. Wegen der begrenzten personellen Ressourcen werden weniger schwere Baurechtsverletzungen hintenangestellt.

Zu 6.:

Zur Beantwortung wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.

Zu 7.:

Zur Beantwortung wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 4 verwiesen.

Zu 8.:

Das Bezirksamt geht mit den zur Verfügung stehenden rechtstaatlichen Mitteln gegen Baurechtsverstöße vor. Wie bereits beschrieben, sind hier jedoch die begrenzten personellen Ressourcen zu berücksichtigen. Bei der Abarbeitung wird nach Schwere der Verstöße priorisiert.

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat