

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 27. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Oktober 2025)

zum Thema:

Bau- und nutzungsrechtliche Situation Gehrenseestraße 56a – Transparenz herstellen

und **Antwort** vom 13. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24228

vom 27. Oktober 2025

über Bau- und nutzungsrechtliche Situation Gehrenseestraße 56a – Transparenz herstellen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann wurde der Baubeginn für das Objekt Gehrenseestraße 56a angezeigt und auf welcher Grundlage erfolgte dieser?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Baubeginn: 29.05.2013

Grundlage: BG 2012/886 vom 03.08.2012“

Frage 2:

Gab es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Anhörung vor Versagung? Falls ja, aus welchen Gründen und wie wurden die Einwände bereinigt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja, es gab ein Anhörungsverfahren, weil die vorgelegte Planung damals nicht genehmigungsfähig war. Es lag ein Verstoß gegen § 6 BauO Bln vor. Die Planung wurde so überarbeitet, dass diese genehmigungsfähig war.“

Frage 3:

Welche Formen der bauaufsichtlichen Überwachung oder Kontrolle wurden seit dem Baubeginn durchgeführt und in welchen Zeiträumen fanden sie statt?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es fanden keine regelmäßigen Kontrollen statt, was bei dieser Gebäudeklasse nicht unüblich ist.“

Frage 4:

Welche Abweichungen zwischen der erteilten Baugenehmigung und dem tatsächlich errichteten Gebäude sind den zuständigen Stellen bekannt?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegen Abweichungen vor. Dies ist Teil des Anordnungsverfahrens und nur den Beteiligten des Verfahrens vorbehalten.“

Frage 5:

Liegt für das Gebäude eine Anzeige der Nutzungsaufnahme oder Fertigstellung vor, und falls nein, aus welchen Gründen wurde diese bislang nicht eingefordert?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja, diese liegt vor.“

Frage 6:

In welcher Nutzungsform wurde das Gebäude genehmigt und inwieweit entspricht die derzeitige Nutzung dieser Genehmigung?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja, diese liegt vor.“

Frage 7:

Welche rechtlichen Voraussetzungen gelten für die Nutzung des Gebäudes als Beherbergungsstätte oder zur gewerblichen Vermietung und wurden diese geprüft?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude darf nur als Wohngebäude genutzt werden. Eine andere Nutzung bedarf eines Genehmigungsverfahrens und würde auf Antrag geprüft werden.“

Frage 8:

Wie wurde die gesicherte Erschließung des Grundstücks nachgewiesen und welche Unterlagen liegen hierzu vor?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Grundstück liegt an öffentlich gewidmetem Straßenland, so dass somit die Erschließung gesichert ist. Dies wurde seitens des Straßen- und Grünflächenamtes bestätigt.“

Frage 9:

Wurde die Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers geprüft und dokumentiert?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauvorlagen sind von einem Mitglied der Baukammer gestempelt worden. Die Überprüfung der Eintragung bei der Kammer findet stichprobenartig statt. Ob in diesem Fall, ist nicht dokumentiert. Der Stempel als Mitglied der Baukammer darf aber nur geführt werden, wenn die Mitgliedschaft vorliegt.“

Frage 10:

Welche Unterlagen zum Standsicherheitsnachweis wurden eingereicht und wann erfolgte deren Prüfung?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wurde seitens eines qualifizierten Tragwerksplaners bestätigt, dass die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach Maßgabe des Kriterienkataloges nicht erforderlich ist.“

Frage 11:

Welche Hinweise bzw. laufenden Verfahren auf widerrechtliche Nutzungen oder Baudurchführungen gibt es für die Gebäude auf dem Grundstück der Gehrenseestraße 56a?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt ein laufendes Anordnungsverfahren.“

Frage 12:

Welche Maßnahmen wurden seit Kenntniserlangung darüber ergriffen?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Vor-Ort-Kontrollen und Dokumentation.“

Frage 13:

Wie wird mit schriftlichen Hinweisen und Beschwerden in bauaufsichtlichen Verfahren grundsätzlich verfahren und wie wurde dies im Fall Gehrenseestraße 56a umgesetzt?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Schriftliche Hinweise und Beschwerden werden erfasst und immer nach dem Opportunitätsprinzip bearbeitet.“

Frage 14:

Welche Erkenntnisse liegen zu möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) vor?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Diese Parameter werden durch die Stadtplanung beurteilt. Eine Beteiligung im Zuge des Anordnungsverfahrens fand zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht statt. Da auch kein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt, wo diese Parameter festgesetzt werden, sind diese hier auch nicht vorrangig ausschlaggebend.“

Frage 15:

Welche Angaben zur Entwässerung und Versickerung des Grundstücks wurden geprüft und genehmigt?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Entwässerung ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach BauO Bln kein Prüfkriterium.“

Frage 16:

Welche bauordnungsrechtlichen Nachweise (z. B. EnEV, Brandschutz, Schallschutz) liegen für das Gebäude vor?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegen keine o.g. Nachweise vor. Diese sind nach der BauVerfV bei der Gebäudeklasse und der Art der Nutzung auch nicht vorzulegen.“

Frage 17:

Welche Schritte sind künftig beabsichtigt, um die bau- und nutzungsrechtliche Situation des Objekts abschließend zu klären?

Antwort zu 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es läuft aktuell ein Anordnungsverfahren. Die genauen Schritte hängen vom Verlauf des Verfahrens ab.“

Berlin, den 13.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen