

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 23. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Februar 2026)

zum Thema:

Wohnungsbaupotentiale im Quartier Helle Mitte

und **Antwort** vom 11. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25300
vom 23. Februar 2026
über Wohnungsbaupotentiale im Quartier Helle Mitte

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 den Bezirk Marzahn Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Pläne verfolgen Land, Bezirk und Eigentümer für die beiden Dreiecksflächen Fritz-Lang-Platz/ Ecke Kurt-Weill-Gasse, nach jahrelanger Brachnutzung erneut als Parkplatz genutzt, und für die Ecke Peter-Weiss-Gasse/ Lyonel-Feininger-Straße?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Der Eigentümer hat Boardinghäuser beantragt (Baugenehmigung aus 2018, Verlängerung in 2022).“

Frage 2:

Welchen Status hat das Vorhaben an der J.-Korczak-Str. 34 ein Boardinghouse mit 98 Nutzungseinheiten (temporäres Wohnen) zu errichten?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Für das Vorhaben wurde die Baugenehmigung erteilt. Begonnen wurde mit dem Vorhaben noch nicht.“

Frage 3:

Welchen Status hat das Vorhaben J.-Korczak-Str. 14 ein Boardinghouse mit 169 Nutzungseinheiten (temporäres Wohnen) zu errichten?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Für das Vorhaben wurde die Baugenehmigung erteilt. Begonnen wurde mit dem Vorhaben noch nicht.“

Frage 4:

Welchen Status hat das Vorhaben an der Stendaler Str. 29 30 Wohneinheiten zu errichten?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Für das Vorhaben wurde die Baugenehmigung erteilt. Begonnen wurde mit dem Vorhaben noch nicht.“

Frage 5:

Sind Land und Bezirk daran interessiert, dass in der Hellen Mitte endlich bezahlbarer Wohnraum für Studierende entsteht?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Ja, das Land Berlin und der Bezirk Marzahn Hellersdorf sind daran interessiert.“

Frage 6:

Welches zusätzliche Wohnungsbaupotential ist realisierbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-7?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt Folgendes dazu mit:

„Die Frage lässt sich nicht abschließend beantworten, da das Wohnungsbaupotenzial insbesondere von den vorgesehenen Wohnungsgrößen sowie vom tatsächlich ausnutzbaren Baurecht abhängt. Ohne die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und des § 246e BauGB (Grundlage: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) sind auf folgenden, derzeit leerstehenden Flächen laut Bebauungsplan folgende Wohn-nutzungen zulässig:

Allgemein zulässig:

- Flurstück 130 (1.413 m²): nur im 4. Vollgeschoss (VG) (nur am Platzrand, Zahl der VG im B-Plan festgesetzt: 4)

Ausnahmsweise zulässig:

- Flurstück 128 (1216 m²): in allen VG (Zahl der VG im B-Plan festgesetzt: 4);
- Flurstück 129 (1348 m²): in allen VG (Zahl der VG im B-Plan festgesetzt: 4);
- Flurstück 1131 (720 m²): in allen VG (Zahl der VG im B-Plan festgesetzt: 3-5);
- Flurstück 1640 (1136 m²): in allen VG (Zahl der VG im B-Plan festgesetzt: 3-5).

Auf dem am Platzrand liegenden Flurstück 130 mit 1.413m² ist somit aufgrund der B-Plan-Festsetzung von insgesamt vier Vollgeschossen nur eine Bebauung innerhalb des vierten Vollgeschosses vorgesehen. Für eine Reihe von Grundstücken wurde eine Ausnahme für die Nutzung aller Vollgeschosse definiert. Konkret umfasst dies die Flurstücke 128 und 129 (mit 1.216 m² bzw. 1.348 m²), auf denen alle vier vorgesehenen Geschosse realisiert werden können. Ebenso ist auf dem 720 m² großen Flurstück 1131 sowie dem 1.136 m² großen Flurstück 1640 eine Bebauung in allen Geschossen zulässig, wobei der Bebauungsplan hier eine Spanne von drei bis fünf Vollgeschossen vorgibt.

Im Bebauungsplan ist überwiegend ein Kerngebiet festgesetzt. Im Kerngebiet können sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans auf bestimmten Flächen festgesetzt werden. Wohnnutzungen wären dann allgemein zulässig. Darüber hinaus sind in Kerngebieten – sofern nicht ausdrücklich ausgeschlossen – Wohnnutzungen auf sonstigen Grundstücken (ohne die oben genannte Maßgabe) ausnahmsweise zulässig. Eigentümer/innen können auf Flächen auf denen Wohnnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, jedoch auch andere Nutzungen realisieren. Im Rahmen der Beantwortung dieser Anfrage kann nicht ermittelt werden, inwiefern die Baurechte für allgemein oder ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bestandsgebäuden bereits ausgeschöpft wurden. Bei der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnnutzungen ist ohne die Anwendung der § 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB (Grundlage: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) darauf zu achten, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets insgesamt gewahrt wird.“

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen über die Statik der Bauten vor, ob sie aufgestockt werden können? Wenn nicht, befassen sich der Senat oder Bezirk mit dieser Frage? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 7:

Hierzu kann der Bezirk keine Angaben machen.

Zur Statik der Bauten liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse vor. Senat und Bezirk befassen sich im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung grundsätzlich mit den Potenzialen von Aufstockungen im Bestand.

Berlin, den 11.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen