

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Martin (CDU)

vom 30. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. März 2026)

zum Thema:

**Vorgänge rund um das Wohnhaus und Bauvorhaben Warschauer Straße 21 A –
handelt das Bezirksamt im Dunklen?**

und **Antwort** vom 9. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Martin (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25714

vom 30. März 2026

über Vorgänge rund um das Wohnhaus und Bauvorhaben Warschauer Straße 21 A - handelt
das Bezirksamt im Dunklen?

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 auch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu den Fragen 1 bis 13 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Ist dem Bauamt der Eigentümer der erst kürzlich erworbenen Immobilie bekannt, da es sich augenscheinlich um eine mehrfach geschachtelte Gesellschaftsstruktur handelt?

Antwort zu 1:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem BWA wurde ein Grundstückseigentümer benannt.“

Frage 2:

Mit welcher Begründung wurde den Mietern des Bestandshauses der Warschauer Straße 21 eine massive Mieterhöhung unmittelbar nach Erwerb der Immobilie durch die neue Eigentümerin zugestellt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Frage kann vom BWA nicht beantwortet werden.“

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 3:

Ist dem Bauamt bekannt, ob beabsichtigt ist, die Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln?

Antwort zu 3:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nein.“

Frage 4:

Auf dem Nachbargrundstück Warschauer Straße 22 wurde vor wenigen Jahren eine Grenzbebauung zu den Kopernikushöfen durch das Bezirksamt abgelehnt, um keine „Präjudiz Wirkung für eine weitere Grenzbebauung durch die Nachbargrundstücke“ zu schaffen. Bewertet der Bezirk diese seinerzeit getroffene Festlegung jetzt neu?

Antwort zu 4:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Frage kann vom BWA nicht beantwortet werden.“

Frage 5:

Wie schätzt das Bezirksamt vor diesem Hintergrund den jetzigen Bauantrag auf dem Grundstück Warschauer Str. 21 A ein?

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dieser Antrag wurde genehmigt.“

Frage 6:

Ist es zutreffend, dass die Eigentümer der Nachbargrundstücke bisher im Verfahren nicht angehört oder anderweitig beteiligt worden sind, obwohl eine starke Beeinträchtigung der Nachbarn durch ein solch massives Bauvolumen offensichtlich ist?

Frage 7:

Aus welchen Gründen ist eine solche Beteiligung bisher unterblieben?

Antwort zu 6 und 7:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ja, der Nachbar gilt als nicht am Verfahren Beteiligter, weil nicht zu erwarten ist, dass durch die genehmigte Bebauung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.“

Frage 8:

Stimmt es, dass einzelnen Eigentümern auf deren Antrag hin Akteneinsicht oder Beteiligungen beziehungsweise Stellungnahmen nicht gewährt worden sind und diesbezüglich sogar gerichtliche Schritte eingeleitet sind, beziehungsweise drohen?

Antwort zu 8:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ja, während des laufenden Verfahrens ist der Vertretung des Nachbarn (Flurstück 164) die Akteneinsicht verweigert worden, da er wie vorher beschrieben, nicht als Verfahrensbeteiligter gilt. Ein Antrag auf Akteneinsicht ist nach Beendigung des Verfahrens durch einen Rechtsanwalt gestellt worden. Der Antrag hierzu ist nach dem IFG in Bearbeitung. Über eingeleitete rechtliche Schritte wurde der Fachbereich bisher nicht informiert.“

Frage 9:

Inwieweit sind zu dem beantragten Bauvorhaben Umweltschutz und Naturschutzaspekte einbezogen worden, da in dem Innenhofbereich sich neben einer Reihe schützenswerter Bäume eine Reihe wichtiger Vogelarten, wie zum Beispiel Buntspechte, Mauersegler, Eichelhäher, etc. und sogar Fledermäuse angesiedelt haben?

Antwort zu 9:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Verfahren ist gem. Bauordnung für Berlin in der derzeit gültigen Fassung geführt worden. Hiernach zu beteiligende Ämter sind beteiligt worden, weiteres Baunebenrecht ist durch den Bauherrn zu prüfen.“

Frage 10:

Inwieweit ist der Brandschutz, insbesondere durch die notwendige Zuwegung der Feuerwehr für Bauvorhaben in diesem ungeplanten Innenbereich überhaupt gesichert?

Antwort zu 10:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Brandschutz wird gem. den Vorschriften im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln) gesichert (siehe hierzu § 66 BauO Bln in Verbindung mit § 16 BauVorIV).“

Frage 11:

Inwieweit ist der für Stadtentwicklung zuständige Bezirksstadtrat über dieses Bauvorhaben informiert?

Antwort zu 11:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Stadtrat ist über dieses Bauvorhaben nicht informiert. Alle regulären Bauanträge im Rahmen des geltenden Baurechts mit dem Stadtrat einzeln zu besprechen, ist zeitlich nicht darstellbar. Hier handelt es sich um ein reguläres Nachverdichtungsvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB wie es in Friedrichshain häufig beschieden wird. In einer Bauvoranfrage wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der prägenden Bestandsbebauung abgefragt und

bejaht. Der darauffolgende Bauantrag entspricht den im Vorbescheid abgefragten Eckdaten und war daher positiv zu bescheiden.“

Frage 12:

Ist dem Bezirksstadtrat Florian Schmidt der Bauherr oder die Gesellschaft persönlich bekannt?

Antwort zu 12:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nein.“

Frage 13:

Wann hat es Gespräche, Abstimmungen, Termine zwischen Mitarbeitern des Bezirksamts oder Mitgliedern des Bezirksamts mit Vertretern der Eigentümer in der Warschauer Straße 21a gegeben?

Antwort zu 13:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu kann das Bezirksamts im Rahmen der vom Senat zur Verfügung gestellten Zeit keine umfassend belastbare Aussage treffen, da sich zahlreiche Mitarbeiter*innen im Osterurlaub befinden und nicht befragt werden können. Stadtrat Schmidt hat keine entsprechenden Gespräche geführt. Eine Dokumentation über im Vorfeld eines Antrages oder auch während eines laufenden Verfahrens, geführten Gespräche, wird nicht geführt. Zur Abstimmung planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher, denkmalrechtlicher und weiterer Vorgaben, können Beratungen während der offenen Sprechstunden in den einzelnen Fachbereichen in Anspruch genommen werden.“

Berlin, den 09.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen