

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 2. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

zum Thema:

Abriss der Görresstraße 21/23 – Politische Senatsweisung für den Investor/ die Bauwert AG statt fachlicher Entscheidung für den Erhalt?

und **Antwort** vom 22. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25757

vom 02. April 2026

über Abriss der Görresstraße 21/23 – Politische Senatsweisung für den Investor/ die Bauwert
AG statt fachlicher Entscheidung für den Erhalt?

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

Frage 1:

Welche konkreten Erwägungen haben dazu geführt, dass die Obere Denkmalschutzbehörde den Dissenzentscheid für einen Teilabriss getroffen hat, obwohl sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesdenkmalamt das Vorhaben als nicht genehmigungsfähig bewertet haben?

Frage 2:

Welche Rolle spielt die fachliche Expertise der Denkmalbehörden künftig noch, wenn sie durch politische Entscheidungen aufgehoben werden kann?

Frage 3:

Inwiefern trifft es zu, dass der Senator oder die Senatsbaudirektorin hier aktiv eingegriffen und eine politische Weisung für das Bauvorhaben und den (Teil-)Abriss gegeben haben?

Frage 4:

Wie bewertet der Senat den Vorwurf, dass hier ein politischer Eingriff in ein fachlich begründetes Denkmalschutzverfahren erfolgt ist?

Antworten zu 1-4:

Das Bauvorhaben dient der Schaffung von Wohnraum als stadtentwicklungspolitischem Belang.

Die fachliche Expertise der Denkmalbehörden ist unumstritten und bildet weiterhin die wesentliche Grundlage für die Entscheidungsfindung. Die abschließende Entscheidung kann jedoch durch die zuständige politische Leitungsebene unter Abwägung weiterer relevanter Belange erfolgen.

Frage 5:

Gab es innerhalb der Senatsverwaltung hinsichtlich des stattgegebenen Widerspruchs durch den Antragsteller vom 18.11.2025 unterschiedliche Bewertungen, und wenn ja, wie lauteten diese und wie wurden diese aufgelöst?

Antwort zu 5:

Zu den städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekten gab es innerhalb der Senatsverwaltung keine unterschiedlichen Einschätzungen zum Widerspruch.

Frage 6:

Wie viele Wohneinheiten in welcher Größe entstehen dort jeweils und in welchem Preissegment bewegen sich diese bzw. wie viele Wohnungen davon werden mietpreis- und belegungsgebunden errichtet bzw. vermietet?

Antwort zu 6:

Gemäß Baubeschreibung vom 15.07.2024, ergänzt am 22.07.2025, entstehen ca. 12 Wohneinheiten (Straßenseite) und ca. 5 Wohneinheiten (Gartenhaus). Informationen zu mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen liegen nicht vor.

Frage 7:

Welchen Beitrag leistet dieses Projekt zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes, insbesondere für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich trägt jede zusätzliche Wohnraumschaffung zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes bei. Das Vorhaben erhöht das Wohnungsangebot und kann insoweit eine allgemeine Entlastungswirkung entfalten.

Frage 8:

Welche Kriterien legt der Senat zugrunde, um in Konfliktfällen zwischen Denkmalschutz und Wohnungsbau zu entscheiden? Inwiefern gibt es hierzu verbindliche Leitlinien oder handelt es sich um Einzelfallentscheidungen?

Antwort zu 8:

In Konfliktfällen zwischen Denkmalschutz und Wohnungsbau trifft der Senat seine Entscheidungen auf Grundlage der jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorgaben. Maßgeblich ist dabei unter anderem § 11 Absatz 1 Satz 4 Denkmalschutzgesetz Berlin, wonach die Belange der Wohnraumversorgung angemessen zu berücksichtigen sind.

Politische Entscheidungen in solchen Konfliktlagen erfolgen einzelfallbezogen; die Abwägung erfolgt jeweils unter Würdigung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Frage 9:

Wie häufig wurde in den letzten 10 Jahren ein vergleichbarer Dissenzentscheid durch die Oberste Denkmalschutzbehörde getroffen? (Bitte nach Jahren und Fällen aufschlüsseln.)

Antwort zu 9:

Ein vergleichbarer Dissensfall zur Schaffung von Wohnraum kam in den letzten 10 Jahren nicht vor.

Frage 10:

Inwiefern sieht der Senat die Gefahr eines Präzedenzfalls, der den Denkmalschutz in Berlin systematisch schwächt bzw. inwiefern hat dieser Fall Auswirkungen auf andere vergleichbare Fälle?

Antwort zu 10:

Siehe Antwort zu 1-4 und 8.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich „überwiegend negativ“ beurteilt wurde und zentrale Vorgaben wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bebauungstiefe und Abstandsflächen massiv überschritten bzw. nicht eingehalten werden?

Frage 12:

Warum wurde dennoch ein positiver Bauvorbescheid erteilt, obwohl zentrale bau- und planungsrechtsrechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind?

Antworten zu 11-12:

Der Senat bewertet das Wohnungsbauvorhaben als eine behutsame Nachverdichtungsmaßnahme im betreffenden Stadtquartier, die zur Entspannung der Wohnraumsituation in Berlin beitragen kann. Im Rahmen der Prüfung des Widerspruchs wurden die beantragten Abweichungen von planungsrechtlichen Bestimmungen und Abstandsflächenvorschriften – unter bestimmten Auflagen – als mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar eingestuft. Damit stand einer planungsrechtlichen Zulassung des Vorhabens nach § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) nichts entgegen.

Frage 13:

Wie bewertet der Senat die Bedeutung des Ensembles für die Geschichte Friedenaus und den lokalen Identitätsschutz?

Antwort zu 13:

Das Ensemble „Anwesen Pählchen“ ist Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Denkmalschutz bezieht sich auf Sachzeugnisse der Vergangenheit, deren Denkmaleigenschaft bezogen auf die gesetzlichen Kriterien individuell dargestellt werden muss. Bei dem Ensemble „Anwesen Pählchen“ sind die Kriterien geschichtliche, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung erfüllt. Identitätsstiftende Aspekte sind nicht gesetzlich definiert, spielen aber indirekt nicht selten mit hinein, wenn es um die Wahrnehmung und Wirkung historischer Überlieferungen für einen Ort

geht. In mehrfacher Hinsicht ist das Ensemble „Anwesen Pählchen“ wichtig für die Geschichte und letztlich auch die Identität von Friedenau und von Berlin.

Frage 14:

Wie stellt der Senat sicher, dass das denkmalgeschützte Ensemble Görresstraße 21/23 in seiner historischen Aussagekraft erhalten bleibt, wenn wesentliche Teile des Bestands abgerissen werden und die verbleibenden Gebäude durch massive Umbauung ihren Charakter verliert (Landhaus, Ateliergebäude)?

Antwort zu 14:

Der Senat geht davon aus, dass der verbleibende Denkmalbestand noch hinreichend Zeugniswert vermittelt, da die wesentlichen Teile mit dem Landhaus und dem Atelier erhalten bleiben.

Frage 15:

Gab es Kontakte oder Gespräche zwischen Senatsverwaltung und Investor, die über das formale Verfahren hinausgingen? Wenn ja: wann und mit welchem Inhalt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Datum und Inhalt)?

Antwort zu 15:

Im Rahmen der Baurechtschaffung gab es mehrere Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Vorhabenträger. Im Mittelpunkt der Gespräche stand die Entwicklung eines denkmalverträglichen Städtebaus zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Frage 16:

Welche Rolle spielten wirtschaftliche Interessen des Investors bei der Entscheidungsfindung durch den Senat?

Antwort zu 16:

Keine.

Frage 17:

Welche Rolle haben mögliche Schadensersatz- oder Regressrisiken gegenüber dem Investor bei der Entscheidung gespielt?

Antwort zu 17:

Keine.

Frage 18:

Wie erklärt sich die zuständige Senatsverwaltung das Festhalten des Investors an seiner Klage gegen den Denkmalschutz vor dem Verwaltungsgericht, obwohl der finale Bescheid des Senats vom 18.11.2025 fast gänzlich zugunsten des Trägers des Bauvorhabens ausgefallen ist, auch bezüglich der Zurückstellung des Denkmalschutzes zugunsten des Bauens.

Antwort zu 18:

Der Vorhabenträger hat angekündigt, eine Schadensersatzklage gegen das Land Berlin anzustrengen für den Fall, dass das Verwaltungsgericht feststellt, dass die streitgegenständlichen Gebäude keine Denkmaleigenschaft aufweisen.

Berlin, den 22.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen