

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 7. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Mai 2026)

zum Thema:

Zwischennutzung von Grundstücken transparent machen

und **Antwort** vom 26. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2026)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26016

vom 07.05.2026

über Zwischennutzung von Grundstücken transparent machen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat ganz überwiegend nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin sowie das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin um Stellungnahme gebeten. Die Antworten, soweit fristgerecht eingegangen, sind wesentlicher Bestandteil der nachfolgenden Antwort.

1. Seit wann werden die Grundstücke:

Gürtelstraße 26, 10409 Berlin,
Wiesenweg 14, 10365 Berlin,
Markgrafendamm 14/15, 10245 Berlin und
Modersohnstraße 2, 10245 Berlin

für Zwischennutzungen mit dort aufgestellten Bauwagen („Wagenburgen“) verwendet?

Zu 1.: a) Die Gürtelstraße 26 wird seit dem 01.04.2015 zwischengenutzt.
b) Der Wiesenweg 14 befindet sich nicht im Landesgrundvermögen.
c) Der Markgrafendamm 14/15 wird seit dem 01.10.2014 zwischengenutzt, wobei die Fläche zum Zwecke der „Instandhaltung, Erhalt und Pflege von Fahrzeugen in Selbsthilfe“ und nicht für Wohnnutzungen verpachtet wird.
d) Die Modersohnstraße 2 wird seit dem 01.01.2013 zwischengenutzt.

2. Welche Flächengrößen weisen die einzelnen Grundstücke auf?

- Zu 2.: a) 1.678 m²
b) 381 m²
c) 6.059 m²
d) 5.500 m²

3. Wer sind die jeweiligen Pächter der Grundstücke?

- Zu 3.: a) Verein für alternative Wohnideen e.V.
b) Es liegt kein Pachtvertrag vor.
c) Edelrost e.V.
d) Laster- und Hängerburg e.V.

4. In welcher Höhe wird die Pacht pro Quadratmeter erhoben?

- Zu 4.: a) 0,40 € pro m²
b) Siehe hierzu Antwort zu Frage 3.
c) 0,99 € pro m² Grundstücksfläche
d) 0,40 € pro m² Grundstücksfläche

5. Für welche Laufzeit wurden die Pacht- bzw. Nutzungsverträge abgeschlossen?

- Zu 5.: a) jährliche Verlängerung
b) Siehe hierzu Antwort zu Frage 3.
c) auf unbestimmte Zeit mit 6-monatiger Kündigungsfrist
c) bis 31.12.2034 zuzüglich einer Verlängerungsoption

6. Wird die (2025 deutlich erhöhte) Grundsteuer vollständig auf die Pächter umgelegt?

Zu 6.: Darüber ist noch nicht entschieden.

7. Sind die Grundstücke grundsätzlich für Wohnungsneubau oder andere Nutzungen geeignet?

Zu 7.: Für alle genannten Grundstücke gibt es keinen festgesetzten Bebauungsplan. Wegen der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist daher § 34 BauGB für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblich (unbeplanter Innenbereich). Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügsregel), die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

a) Grundstück Gürtelstraße 26, 10409 Berlin:

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude für soziale Zwecke. Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzung sowie durch

Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (Kitas, Schule) geprägt. Eine Wohnnutzung fügt sich nach Lage der Dinge in die maßgebliche nähere Umgebung ein.

b) Grundstück Wiesenweg 14, 10365 Berlin:

Das Grundstück liegt inmitten eines gewerblich geprägten Bereichs. Die wenigen vorhandenen Wohngebäude sind von derart geringem Gewicht, dass sie den gewerblichen Charakter des Gebiets nicht in Frage stellen. Nach Lage der Dinge handelt es sich um ein faktisches Gewerbegebiet. Eine Wohnnutzung wäre hier gemäß § 8 BauNVO unzulässig. Eine planungsrechtliche Beurteilung, ob ein Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Regelungen des „Wohnungsbau-Turbos“ (hier: § 31 Abs. 3 BauGB bzw. 246e BauGB) zugelassen werden kann, ist wegen eines fehlenden Konzepts und des noch bestehenden Prüfbedarfs derzeit nicht möglich.

c) Grundstück Markgrafendamm 14/15, 10245 Berlin:

Das Grundstück bildet den südlichen Abschluss eines rund 600 m langen gewerblich geprägten Gebietsstreifens und ist derzeit mit einer eingeschossigen Gewerbehalle bebaut. Der FNP für Berlin stellt den Bereich als Teil einer Autobahntrasse mit Anschlussstelle dar. Die Trasse entspricht dem geplanten 17. Bauabschnitt (BA) der Bundesautobahn A 100 (BAB 100) vom Treptower Park bis zur Frankfurter Allee. Die Weiterführung der BAB 100 ist sowohl Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Verkehr 2025 sowie des Bundesverkehrswegeplans 2030. Ferner ist der 17. BA im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als Option und Maßnahme des Bundes enthalten. Grundsätzlich sollten betroffene Flächen des 17. BA von jeglicher Neubebauung freigehalten werden.

d) Grundstück Modersohnstraße 2, 10245 Berlin:

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine größere Stadtbrache, die etwa zur Hälfte durch eine Wagenburg genutzt wird. Die maßgebliche nähere Umgebung ist geprägt durch eine hochverdichtete 5-geschossige gründerzeitliche Wohnbebauung, Kindertagesstätten, eine Jugendfreizeitstätte sowie die Modersohn-Grundschule.

Eine Wohnnutzung fügt sich nach Lage der Dinge in die nähere Umgebung ein.

8. Falls ja: Gibt es seitens des Eigentümers Überlegungen, diese alternativen Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren?

Zu 8.: Nein, es liegen hierzu keine Informationen vor.

Berlin, den 26.05.2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen