

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 13. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. August 2026)

zum Thema:

Wie weiter nach dem Verkauf der Falckensteinstraße 26 in Kreuzberg?

und **Antwort** vom 27. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26850
vom 13. August 2026

über Wie weiter nach dem Verkauf der Falckensteinstraße 26 in Kreuzberg?

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

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

Frage 1:

Welche baurechtlichen Vorgänge sind dem Bezirksamt bzw. dem Senat für das Grundstück Falckensteinstraße 26, 10997 Berlin, seit 1990 bekannt (Bitte sämtliche bekannten Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheide, Baugenehmigungen, Nutzungsänderungen, Abweichungen, Befreiungen und sonstigen bauaufsichtlichen Verfahren unter Angabe des jeweiligen Jahres, der antragstellenden bzw. begünstigten Person oder Gesellschaft, des Gegenstands des Verfahrens und des jeweiligen Ergebnisses bzw. Verfahrensstands aufführen)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) ist für den Zeitraum seit 03/2013 (= Einführung) kein grundstücksbezogener Vorgang dokumentiert.“

Der Senat verfügt ebenfalls über keine weiteren Informationen.

Frage 2:

Welche genehmigten Nutzungen und baulichen Flächen weist das Grundstück Falckensteinstraße 26 derzeit auf (Bitte nach den einzelnen Gebäudeteilen bzw. Nutzungseinheiten aufschlüsseln sowie jeweils die genehmigte Nutzung, die genehmigte Geschoss- bzw. Nutzfläche und – soweit vorhanden – die genehmigte Wohnfläche angeben)?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Beantwortung der Frage 1.“

Frage 3:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zur baurechtlichen Historie des Dachgeschosses der Falckensteinstraße 26 vor (insbesondere dazu, ob das Dachgeschoss ganz oder teilweise als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum genehmigt ist, ob in der Vergangenheit ein Ausbau beantragt wurde, wann und durch wen entsprechende Anträge gestellt wurden, welchen Inhalt diese hatten, ob sie genehmigt, abgelehnt oder zurückgenommen wurden, welche Gründe einer Genehmigung gegebenenfalls entgegenstanden und ob hierzu Bauvorbescheide oder sonstige behördliche Stellungnahmen vorliegen)?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Wohngebäude aus der Gründerzeit wurde letztmalig in den 1970er Jahren eine Baugenehmigung für eine kleine bauliche Änderung erteilt. Eine Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau wurde bei einer überschläglichen Recherche nicht gefunden. Aus Kapazitätsgründen ist eine vertiefende Recherche nicht möglich.“

Frage 4:

Welche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten bestehen aktuell für einen Ausbau des Dachgeschosses der Falckensteinstraße 26 (insbesondere hinsichtlich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit, erforderlicher Nachweise und Anforderungen an Brandschutz, Rettungswege, Belichtung, Belüftung, Statik und Wärmeschutz sowie etwaiger weiterer öffentlich-rechtlicher Hindernisse und der grundsätzlich dadurch schaffbaren zusätzlichen Wohn- bzw. Nutzfläche)?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist nicht Aufgabe der bezirklichen Bauaufsicht mögliche Baupotenziale zu bewerten. Im Rahmen von Antragsverfahren werden einzureichende Unterlagen geprüft und die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften abgeprüft. Dem Fachbereich Stadtplanung sind aktuell keine konkreten Ausbauvorhaben für das Grundstück Falckensteinstraße 26 bekannt.“

Frage 5:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zur Remise bzw. zum Gartenhaus auf dem Grundstück Falckensteinstraße 26 vor (insbesondere hinsichtlich ursprünglicher und aktuell genehmigter Nutzung, genehmigter Grund-, Geschoss- und Nutzfläche, baulichem Zustand, derzeitiger tatsächlicher Nutzung, Beginn eines etwaigen Leerstands, früherer Bau- oder Nutzungsänderungsanträge sowie der Möglichkeiten einer Wohnnutzung, baulichen Erweiterung, Aufstockung oder sonstigen Schaffung zusätzlichen Wohnraums)?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu liegen keine Informationen vor.“

Frage 6:

Welche planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben gelten für eine bauliche Erweiterung oder Umnutzung der Remise bzw. des Gartenhauses auf dem Grundstück Falckensteinstraße 26 (insbesondere hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe und Geschossigkeit, Abstandsflächen, Belichtung und Belüftung sowie etwaiger Erhaltungs- oder sonstiger Schutzvorschriften)?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Wie bereits ausgeführt, liegt für diese Adresse kein Bauantrag vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Luisenstadt“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 20. April 2023 (GVBl. S. 266). Beim Umbau einer Remise zur Wohnnutzung handelt es sich aus erhaltungsrechtlicher Perspektive um die Schaffung neuen Wohnraums. Das soziale Erhaltungsrecht schützt allerdings nur bestehende Wohnnutzungen.

Das Grundstück ist planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu beurteilen. Das Grundstück liegt gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB fort gilt, in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauO '58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan wurde geändert durch Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231). Zulässig gemäß BauO '58 sind

- a) Wohngebäude;
- b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime; Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung beträgt: Geschosszahl: 5; bebaubare Fläche: 0,3; Geschossflächenzahl: 1,5; Bebauungstiefe: 13 m; es gilt die geschlossene Bauweise. Weitergehend sind die im Land Berlin geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen (z.B. BauGB, BauNVO, BauO Bln) zu beachten.“

Frage 7:

Welche zusätzlichen Wohnraumpotenziale bestehen nach Einschätzung des Bezirksamtes auf dem Grundstück Falckensteinstraße 26 (insbesondere durch Dachgeschossausbau, Ausbau oder Umnutzung der Remise bzw. des Gartenhauses, Aufstockung bestehender Gebäudeteile, bauliche Erweiterungen im Innenhof oder sonstige bislang nicht ausgeschöpfte bauliche Potenziale, jeweils unter Angabe der grundsätzlich zusätzlich schaffbaren Wohn- bzw. Nutzfläche und etwaiger rechtlicher, baulicher oder sonstiger Hindernisse)?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen keine grundstücksbezogenen Bebauungspotenzialbetrachtungen vor. Es ist nicht Aufgabe der bezirklichen Bauaufsicht mögliche Baupotenziale in Privateigentum ohne Anlass- und Sachgrundbezug zu bewerten. Es wird darauf hingewiesen, dass der mit Beantwortung der Frage 6 dargelegte planungsrechtliche Festsetzungs- und Zulässigkeitsrahmen den Rahmen der städtebaulich intendierten und planungsrechtlich gesicherten Entwicklungspotenziale umreißt.“

Frage 8:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zum aktuellen und früheren Leerstand auf dem Grundstück Falckensteinstraße 26 vor (bitte für jede betroffene Wohn- und Gewerbeeinheit Angaben zu Art und Größe der Einheit, bisheriger bzw. zuletzt genehmigter Nutzung, Beginn und Dauer des Leerstands, bekanntem Grund des Leerstands, etwaiger Anzeige bzw. Genehmigung des Leerstands sowie eingeleiteten Maßnahmen zur Beendigung des Leerstands machen)?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Fachbereich Stadtplanung liegen hierzu keine Informationen vor. Die Frage ist durch das Amt für Bürgerdienste zu beantworten.“

Frage 9:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zum Leerstand der Remise bzw. des Gartenhauses vor (insbesondere hinsichtlich Beginn des Leerstands, zuletzt ausgeübter Nutzung, früherer Wohnnutzung, aktuell genehmigter Nutzung, etwaiger beantragter oder genehmigter Nutzungsänderungen und baulicher Veränderungen sowie einer seitens der Eigentümerseite angekündigten zukünftigen Nutzung oder baulichen Entwicklung)?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen keine Erkenntnisse zum Leerstand der Remise bzw. des Gartenhauses vor.“

Frage 10:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 10:

Dem Bezirk wurde eine Frist von einer Woche gesetzt.

Berlin, den 27.08.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen