

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 23. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Februar 2024)

zum Thema:

**Adler Group und der Steglitzer Kreisel - Teil VIII**

und **Antwort** vom 13. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. März 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18392  
vom 23. Februar 2024  
über Adler Group und der Steglitzer Kreisel - Teil VIII

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 Steglitz-Zehlendorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend berücksichtigt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15962<sup>1</sup> und beinhalten Nachfragen zur weiteren Entwicklung beim Steglitzer Kreisel und der Adler Group.

Weiterhin wird Bezug genommen auf den Artikel in der Berliner Zeitung<sup>2</sup> vom 14.02.2024 und in der Berliner Morgenpost vom 20.02.2024 mit dem Titel „Kreisel: Wohnungskäufer hat Anrecht auf Tiefgaragenstellplatz“, aus der Folgendes zitiert wird:

*„Für die Fertigstellung des Projekts Steglitzer Kreisel wird ein Kooperationspartner gesucht“, erklärte die Adler Group auf Anfrage der Berliner Morgenpost. Dies könnte ebenfalls eine Reaktion auf die kürzlich erfolgte Entscheidung des*

---

<sup>1</sup> <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-15962.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/kampf-um-steglitzer-kreisel-kaeuffer-einer-berliner-eigentumswohnung-gewinnt-gegen-adler-group-li.2187171>

*Kammergerichts im sogenannten „Gaufer-Fall“ sein, der dem Wohnungskäufer seine Eigentumsrechte bestätigte. Im Moment rechnet die Adler Group mit der Übergabe der Wohnungen Ende 2024 und mit dem Abschluss des gesamten Kreisel-Ensembles Anfang 2025. Zum aktuellen Stand der Bauarbeiten äußert sich die Adler Group wie folgt: Der Turm sei zwischenzeitlich vollständig entkernt und die Fassade zurückgebaut worden. Zurzeit erfolgen Stahlbauarbeiten in der Bestandskonstruktion. „Der Beginn dieser Arbeiten erfolgte mit der Überprüfung der Stahlskelettkonstruktion“, so die Unternehmenssprecherin. Die statisch erforderlichen Vorarbeiten sind eine Grundvoraussetzung für die Herstellung der neuen Fassade mit den auskragenden Balkonen und Erkern, die von außen am Gebäude angebracht werden. Die Maßnahmen zur baulichen Ertüchtigung des Gebäudekerns werden derzeit vorbereitet.“*

Frage 1:

Wie kann sichergestellt werden, dass die künftigen Baumaßnahmen im Steglitzer Kreisel im Einklang mit bestehenden Notarverträgen stehen? Dies betrifft insbesondere die Ansprüche bezüglich der zugesagten Tiefgaragenstellplätze und Miteigentumsanteile am Parkhaus-Grundstück.

Antwort zu 1:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 2:

Welche Konsequenzen hat das „Gaufer-Urteil“<sup>3</sup> und bestätigt durch das Kammergericht<sup>4</sup> für die bestehenden und laufenden Baugenehmigungen bzw. Baugenehmigungsverfahren? Müssen Baupläne und Baugenehmigungen angepasst werden? Wenn ja, welche konkret?

Antwort zu 2:

Das Urteil hat auf bestehende und auch zukünftige Baugenehmigungen keine Konsequenzen.

Frage 3:

Welche Maßnahmen müssen aus Sicht des Senats ergriffen werden, um den Verbraucherschutz zu stärken und sicherzustellen, dass die Rechte der Käufer, wie im Gaufer-Fall vom Kammergericht Berlin bestätigt, geschützt sind?

Antwort zu 3:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 4:

Angesichts der bisher erheblichen Bauverzögerungen: Welche Strategien werden seitens des Senats und des Bezirks verfolgt, um die Fertigstellung des Projekts zu beschleunigen und zukünftige Verzögerungen zu vermeiden? Dies beinhaltet auch die Einbindung neuer Kooperationspartner.

Antwort zu 4:

Einfluss auf die Geschwindigkeit des Bauablaufs kann das Land Berlin nicht ausüben.

Frage 5:

Wie kann eine offene und transparente Kommunikation mit allen Beteiligten, einschließlich Käufern und Anwohnern, sichergestellt werden, um Vertrauen in das Projekt zu fördern und es voranzubringen?

---

<sup>3</sup> Landgericht Berlin 20 O 55/22

<sup>4</sup> Kammergericht Berlin 27 U 82/23

Antwort zu 5:

Es steht dem Vorhabenträger frei, jederzeit eine Beteiligungsveranstaltung durchzuführen, um evtl. zu klärende Fragen zu beantworten.

Frage 6:

Welche Auswirkungen hat dieser Fall auf künftige Bauvorhaben und deren Handhabung?

Antwort zu 6:

Jedes Bauvorhaben ist für sich einzigartig und ist entsprechend im Genehmigungsverfahren auch so zu behandeln.

Frage 7:

Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Bezirksverwaltung, um sicherzustellen, dass die Arbeiten am Turm gemäß dem Bauzeitenplan fortgesetzt werden?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt teilt mit:

„Der Bauherr wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass bei Unterlassung von Baumaßnahmen im Rahmen einer geltenden Baugenehmigung, diese erlischt. Weitergehende Maßnahmen sind derzeit noch nicht möglich.“

Frage 8:

Welche Ergebnisse erzielte der letzte Termin der Bauaufsicht vor Ort hinsichtlich des aktuellen Stands der Maurer- und Betonarbeiten am Turm?<sup>5</sup>

Antwort zu 8:

Bei den letzten Vor-Ort Terminen wurde seitens des Bauherrn dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf mitgeteilt, dass ab Mitte März 2024 Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung im Turm starten sollen. Hierzu wurde lange Zeit ein Auftragnehmer gesucht, der nun gebunden wurde.

Berlin, den 13.03.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

---

<sup>5</sup> <https://www.morgenpost.de/bezirke/steglitz-zehlendorf/article241556208/Steglitzer-Kreisel-Wie-der-Bezirk-jetzt-durchgreift.html> (Physische Ausgabe Berliner Morgenpost vom 04.02.2024 „Bezirk greift beim Kreisel durch“)