

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

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

vom 10. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2024)

zum Thema:

**Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil IX**

und **Antwort** vom 27. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juni 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. 19/19406  
vom 10. Juni 2024  
über Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil IX

---

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat 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 ist in die Antwort eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18392<sup>1</sup> und beinhalten Nachfragen zur weiteren Entwicklung beim Steglitzer Kreisel und der Adler Group.

Das Bezirksamt teilte zu Punkt 7 mit, dass der Bauherr regelmäßig darauf hingewiesen wird, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn Baumaßnahmen im Rahmen dieser nicht durchgeführt werden.

Frage 1:

Bedeutet dies, dass die ursprüngliche Baugenehmigung vom 28.11.2017 (Nr. 2016/4528) noch gültig ist?

---

<sup>1</sup> <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-18392.pdf>

Antwort zu 1:

Die Baugenehmigung vom 28.11.2017 (Nr. 2016/4528) ist gültig.

Frage 2:

Bis wann ist diese Baugenehmigung zum Umbau des Hochhauses zu Wohnungen gültig?

Antwort zu 2:

Die Baugenehmigung ist bis zur Fertigstellung des Vorhabens gültig, solange Baumaßnahmen laufen, die dieses Ziel sicherstellen.

Frage 3:

Welche Baugenehmigungen für das Hochhaus und den Sockelbereich fehlen und welche wurden verlängert?

Antwort zu 3:

Für die Sockelbauteile existieren keine Baugenehmigungen. Lediglich für den Turm (Bauteil D) liegt die oben beschriebene Genehmigung vor.

Frage 4:

Bleibt es beim Wohnhochhaus oder steht eine Umplanung, zum Beispiel zu einem Bürohochhaus, an?

Antwort zu 4:

Die vorliegende Baugenehmigung sieht eine Wohnnutzung vor.

Frage 5:

Welche Pläne bestehen für das Parkhaus und wie ist der aktuelle Stand der Baugenehmigungen?

Antwort zu 5:

Das Parkhaus soll nach ersten Plänen des Vorhabenträgers teilweise zu Gewerbeflächen im Rahmen eines Neubaus neugestaltet werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten sollten an anderer Stelle geschaffen werden. Baugenehmigungen hierfür gibt es nicht.

Frage 6:

Ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Parkhausgrundstück noch gültig bzw. seit wann nicht mehr?

Antwort zu 6:

Hierüber kann das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf in der Kürze der Zeit keine Antwort tätigen.

Frage 7:

Wie ist der aktuelle Stand dieser Baumaßnahme?

Antwort zu 7:

Nach Aussage des Vorhabenträgers laufen die Arbeiten seit Mitte März 2024.

Anmerkung der Abgeordneten:

Das Bezirksamt teilte zu Punkt 8 mit, dass ab Mitte März 2024 Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung im Turm starten sollen.

Frage 8:

Wie ist der aktuelle Stand der Bauarbeiten am Turm und im Sockelbereich im Allgemeinen und was ist der Bauplan für dieses Jahr?

Antwort zu 8:

Die Ertüchtigungsmaßnahmen sollen nach Aussage des Vorhabenträgers bis in das Jahr 2025 andauern. Andere Pläne sind dem Bezirksamt nicht bekannt.

Frage 9:

Welcher Baufortschritt wurde bei der Baustellenbegehung mit dem Bezirksamt am 5. Juni 2024 im Einzelnen festgestellt und welche Personen haben an dem Termin teilgenommen?

Antwort zu 9:

Die Baustellenbegehung fand auf Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf statt. Teilnehmen konnten alle Ausschussmitglieder (Bezirksverordnete und Bürgerdeputierte).

Frage 10:

Wie sehen die weiteren Fertigstellungspläne aus oder ruht die Baustelle derzeit?

Anmerkung der Abgeordneten:

Gemäß dem Bauplan von Juni 2023 sollten bis zum Frühjahr 2024 die Maurer- und Stahlbetonarbeiten an den Aufzugs- und Steigeschächten vom 2. Untergeschoss bis zum 29. Obergeschoss sowie vom Untergeschoss bis zum 25. Obergeschoss abgeschlossen werden. Des Weiteren sollten diverse Rückbau- und Einbauarbeiten von erforderlichen Arbeitsbühnen und Stahltraversen zur Bauausführung stattfinden.

Antwort zu 10:

Die Arbeiten laufen entsprechend Antwort zu Frage 7. ab. Für weitergehende Informationen kann Ihnen der Vorhabenträger Auskunft erteilen.

Frage 11:

Wie ist der aktuelle Stand dieser Baumaßnahmen?

Anmerkung der Abgeordneten:

Am 17. Mai 2024 wurde bei Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff eine Beschwerde wegen des Verdachts auf einen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot im Steglitzer Kreisel eingereicht, die an den zuständigen Bezirksstadtrat Tim Richter weitergeleitet wurde. Der Beschwerdeführer André Gaufer hat Herrn Richter am 22. Mai 2024 eine erweiterte Begründung zu seiner Beschwerde zugeschickt. Es ging darum, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, weil die Immobilie aus spekulativen Gründen seit Jahren nicht ihrer Bestimmung als Wohnraum zugeführt wird, was in Zeiten von Wohnraummangel einer Zweckentfremdung von Wohnraum gleichkommt. Am 27. Mai 2024 teilte Herr Richter dem Beschwerdeführer mit, dass aus Sicht des Wohnungsamtes und mit Blick auf das Zweckentfremdungsrecht kein Anlass besteht, tätig zu werden.

Ursprünglich sollten alle Wohnungen gemäß dem Kaufvertrag mit den Wohnungskäufern bis spätestens Juni 2022 bezugsfertig sein. Anschließend wurden die Käufer mutmaßlich erneut durch Nachträge getäuscht, die eine Fertigstellung bis Juni 2024 versprochen. Noch im vergangenen Jahr erklärte die Adler Group, dass „große Teile des Komplexes, unter anderem auch die Wohnungen, im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

Antwort zu 11:

Die Arbeiten entsprechen den in Antwort zu Frage 7 genannten Maßnahmen.

Frage 12:

Auf welcher Grundlage kommt das Bezirksamt zu seiner Einschätzung mangelnder Zweckentfremdung, wenn sowohl der Leerstand bei den sogenannten Handwerkerwohnungen als auch die Fertigstellung der neuen Wohnungen offenbar unzureichend bewertet wurden und die Adler Group dabei ist, die Kaufverträge mit den Wohnungskäufern zu annullieren, um sich von den Bauverpflichtungen zurückzuziehen anstatt das Bauprojekt zu vollenden?

Frage 13:

Wie lautet die konkrete juristische Begründung zur aktuellen Einschätzung des Bezirksamts zur Zweckentfremdung in diesem konkreten Fall (siehe Frage 12)?

Antwort zu 12 und 13:

Wohnheime unterliegen regelmäßig nicht dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Berlin, den 27.06.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen