

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

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

vom 27. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. November 2024)

zum Thema:

Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil XI

und **Antwort** vom 11. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Dez. 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. 19/20974
vom 27. November 2024
über Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil XI

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat in Teilen 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 wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20326¹ und beinhalten Nachfragen zur weiteren Entwicklung beim Steglitzer Kreisel und der Adler Group.

Frage 1:

Welche Verfahren sind derzeit vor Gerichten und bei der Staatsanwaltschaft im Zusammenhang mit dem Steglitzer Kreisel und der Adler Group anhängig, an denen die folgenden Firmen beteiligt sind? Bitte stellen Sie diese in einer Tabelle dar und geben Sie Datum, Art und Grund des Verfahrens sowie den Streitwert an.

- 1) Adler Group
- 2) Adler Real Estate
- 3) ADO

¹ <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-20326.pdf>

- 4) Artists Commercial Berlin-ST GmbH & Co. KG
- 5) Artists Living Berlin-ST GmbH & Co. KG
- 6) Artists Parking Berlin-ST GmbH & Co. KG
- 7) Consus Projektmanagement & Co. KG
- 8) Consus Real Estate
- 9) Consus Swiss Finance
- 10) Consus Verwaltungs GmbH Berlin
- 11) Nokera Planning GmbH
- 12) Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH
- 13) Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR
- 14) Steglitzer Kreisel Sockel GmbH
- 15) Steglitzer Kreisel Turm GmbH
- 16) Steglitzer Kreisel Turm GbR

Antwort zu 1:

Auf Grundlage einer Auskunft des Präsidenten des Kammergerichts sind im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit die nachfolgenden Verfahren zu berichten, an denen die in der Frage genannten Firmen beteiligt sind:

Amtsgericht Schöneberg

| Partei | Eingang | Weg-gelegt | Gegenstand | Streitwert |
|--|----------|------------|---|--------------|
| Steglitzer Kreisel Turm GmbH | 13.12.23 | 08.08.24 | Verschaffung des Eigentums | 207.966,66 € |
| Steglitzer Kreisel Turm GmbH | 23.11.23 | 26.08.24 | Eigentumsverschaffung | 913.067€ |
| Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR + Sockel GbR | 08.01.21 | 28.01.22 | Einräumung Bauhandwerker-Sicherungs-Hypothek | 104.906,63€ |
| Steglitzer Kreisel Sockel GbR | 08.01.21 | 28.01.22 | Einräumung Bauhandwerker-Sicherungs-Hypothek | 103.116,45€ |
| Steglitzer Kreisel Turm GbR | 08.01.21 | 27.01.22 | Einräumung Bauhandwerker-Sicherungs-Hypothek | 124.735,63€ |
| Steglitzer Kreisel Sockel GbR | 18.12.20 | 08.09.23 | Nicht ersichtlich: Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt | 2.000€ |

Landgericht II

| Partei | Eingang | Gegenstand | Streitwert |
|---|------------|--|-------------|
| Steglitzer Kreisel Turm GmbH und Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH | 22.07.2024 | Abgabe einer Identitätserklärung und Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Wohnungseigentumseinheit im Steglitzer Kreisel durch die Klägerin | 405.711,67€ |

In der Verwaltungsgerichtsbarkeit hat die Suche in den Fachverfahren nach anhängigen Verfahren, bei denen in der Bezeichnung von Verfahrensbeteiligten die genannten Unternehmen aufscheinen, keine Ergebnisse erbracht.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in den Schriftlichen Anfragen Nr. 19/13923 und 19/15962 wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung eines Ermittlungsverfahrens im Aktenverwaltungssystem der Staatsanwaltschaft in der Regel durch Eintragung der Namen von natürlichen Personen erfolgt. Die Eintragung des Namens eines von dem Verfahren betroffenen Unternehmens erfolgt dabei nicht zwingend. Eine automatisierte Abfrage im System nach Ermittlungsverfahren gegen die zu Frage 1 genannten Gesellschaften ist daher nicht aussagekräftig. Anderweitige Erkenntnisse liegen dem Senat nicht vor.

Frage 2:

Welche Baufortschritte wurden im Rahmen der Baustellenkontrollen nach dem 29. August 2024 festgestellt?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Kontrolle zum 29.10.2024:

Bei der am gestrigen Tag stattgefundenen Baufortschrittskontrolle wurden weitere Baumaßnahmen zur Stabilisierung des Turms erkannt.

Diese beinhaltenen Baumaßnahmen innerhalb einzelner Aufzugsschächte dienen im späteren Verlauf zur Belüftung und in Teilen als Versorgungsschächte.

Weiter wurden Veränderungen an Durchgängen und im Treppenhaus vorgenommen, die im allgemeinen der Statik zu Grunde liegen.“

Frage 3:

Bis wann gelten die Genehmigungen für das Aufstellen des Baugerüsts und des Baukrans?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Baugerüst und der Baukran sind Bauhilfsmittel und gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 13a BauO Bln verfahrensfreie Vorhaben.“

Frage 4:

Welche Maßnahmen trifft der Eigentümer, um die Stabilität und Sicherheit des ungenutzten Baukrans und Baugerüsts zu gewährleisten?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat mitgeteilt, dass eine Auskunft durch den Bezirk nicht möglich sei und auf die Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

Frage 5:

Der Bezirk teilte mit, dass für das Parkhaus-Grundstück eine Teilungserklärung existiert. Von wann datiert diese Teilungserklärung?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bitte die Beantwortung der Frage 6 beachten.

Es gibt keine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung der Teilungserklärung.“

Frage 6:

Der Bezirk hat ebenfalls mitgeteilt, dass bislang keine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Parkhaus-Grundstück beantragt wurde. Welche Schritte hat der Eigentümer unternommen, um eine solche Bescheinigung zu beantragen?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Abgeschlossenheit wurde nicht erteilt, da der Antrag zurückgezogen wurde.“

Frage 7:

Besteht aktuell eine gültige Baugenehmigung für den geplanten Umbau des Parkhauses? Nach Angaben des Bauherrn wurde ein entsprechender Antrag gestellt und alle Auflagen des Bezirks erfüllt.

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Derzeit existiert keine Baugenehmigung.“

Frage 8:

Falls keine gültige Baugenehmigung vorliegt: Aus welchen Gründen wurde diese bislang nicht erteilt?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Auf Grund der personellen Engpässe im Bezirksamt ist eine Bearbeitung noch nicht erfolgt.“

Frage 9:

Ist der vom Architekturbüro Fuchshuber am 22. Oktober 2021 beim Bezirk eingereichte Bauantrag zu den Bauteilen C und E noch aktuell? Falls ja, wie ist der Bearbeitungsstand?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauantrag ist in Bearbeitung.“

Frage 10:

Ist das Architekturbüro Fuchshuber oder ein mit diesem Büro verbundenes Unternehmen weiterhin für die Planungen am Steglitzer Kreisel verantwortlich? Falls nicht, wer hat die Verantwortung übernommen?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat mitgeteilt, dass eine Auskunft durch den Bezirk nicht möglich sei und auf die Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

Frage 11:

Wie ist der aktuelle Stand der Baugenehmigungen, Bauvoranfragen, Vorbescheide, Nachträge und sonstigen Genehmigungsverfahren für die Bauteile A, B und C des Sockelbereichs sowie für die Bauteile D (Turm) und E (Parkhaus)?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bauteil A und Bauteil B siehe Anfrage vom 16.09.2024 (Vorbescheide am 17.06.2024 erteilt), Bauteile C und E siehe Frage 9, Bauteil D ist bekannt (BG Nr. 2016/4528 vom 28.11.2017 erteilt).“

Frage 12:

Der Bezirk hat mitgeteilt, dass die Baugenehmigung vom 28. November 2017 (Nr. 2016/4528) für den Turm weiterhin gültig ist. Wurde diese Baugenehmigung auf Grundlage der Berliner Bauordnung (BauO Bln) in der bis zum 31. Dezember 2016 geltenden Fassung erteilt?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Rechtsgrundlage der BG Nr. 2016 / 4528 vom 28.11.2017 ist die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 29. Juni 2011 (GVBl. S.315).“

Frage 13:

Hat der Bauherr die Bauausführung seit Beginn der Baumaßnahmen gemäß § 72 Absatz 1 BauO Bln in der genannten Fassung unterbrochen?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat mitgeteilt, dass eine Auskunft durch den Bezirk nicht möglich sei und auf die Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

Frage 14:

Welche Maßnahmen ergreift das Bezirksamt, um regelmäßig zu überprüfen, dass die Bauausführung nicht unterbrochen wurde und weiterhin fortgesetzt wird?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es werden regelmäßig Begehungen durchgeführt (siehe Frage 2).“

Frage 15:

Wurde zwischenzeitlich ein verbindliches Datum festgelegt, bis zu dem das Bauvorhaben fertiggestellt sein muss?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat mitgeteilt, dass eine Auskunft durch den Bezirk nicht möglich sei und auf die Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

Frage 16:

Wie geht der Bezirk im Falle eines Verkaufs des Projekts mit der Übertragung bestehender Baugenehmigungen, Bescheide und Genehmigungsverfahren um, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Kammergericht (Az. 27 U 82/23) am 8. Februar 2024 bestätigt hat, dass die Adler Group zur Einhaltung des Kaufvertrags des Wohnungs- und Tiefgaragenkäufers André Gaufer verpflichtet ist und an die ursprüngliche Baubeschreibung gebunden bleibt?

Frage 17:

In Anbetracht der Entscheidung des Kammergerichts (Az. 21 U 154/24) vom 5. November 2024, wonach zur Sicherung der Ansprüche des Käufers André Gaufer Vormerkungen in die entsprechenden Grundbücher einzutragen sind: Werden die bestehenden Baugenehmigungen und Genehmigungsverfahren im Falle eines Verkaufs des Projekts uneingeschränkt auf den Rechtsnachfolger übertragen?

Antwort zu 16 und 17:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bei zivilrechtlichen Verfahren obliegt es nicht dem Bezirk dazu Stellung zu nehmen.“

Frage 18:

Welche Informationen liegen dem Bezirk über den aktuellen Stand des Verkaufs des Projekts vor?

Antwort zu 18:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirk liegen keine aktuellen Informationen vor.“

Frage 19:

Ist der Bezirk in den Verkaufsprozess eingebunden?

Antwort zu 19:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nein, bei Bedarf kann der Bezirk bei Fragestellungen unterstützen.“

Frage 20:

Welche Ziele verfolgt der Bezirk im Hinblick auf die Fertigstellung des Projekts?

Antwort zu 20:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk tut alles in seiner Macht stehende, damit das Projekt fertiggestellt wird. Da es sich hier um ein privates Bauvorhaben handelt, ist die Eingriffsmöglichkeit gering.“

Frage 21:

Welche Nutzungskonzepte sind dem Bezirk für den Steglitzer Kreisel bekannt?

Antwort zu 21:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Nutzungskonzepte anhand der Bauanträge sind dem Bezirk bekannt (Turm = Wohnen, Sockel = Gewerbe).“

Frage 22:

Welche Zwischennutzungen der Ladenflächen, wie etwa der Globetrotter-Fläche, sind angedacht?

Antwort zu 22:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ein Teil der Globetrotter-Fläche wird bereits durch die Berliner Tafel genutzt. Hier hat der Bezirk vermittelt.

Eine weitere Zwischennutzung ist angedacht. Der aktuelle Sachstand ist dem Stadtentwicklungsamt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf nicht bekannt.“

Berlin, den 11.12.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen