

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 24. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2025)

zum Thema:

Entwicklungen rund um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord (III)

und **Antwort** vom 12. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21449
vom 24. Januar 2025
über Entwicklungen rund um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord (III)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Marzahn-Hellersdorf von Berlin um eine Stellungnahme zu allen Fragen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Brände wurden im Jahr 2024 an und in den Ruinen der Cecilienpassagen – Cecilienplatz 10,11 und 12 – registriert?

Antwort zu 1:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse für das gesamte Jahr 2024 vor. Eine entsprechende Datenauswertung war aufgrund der kurzen Frist nicht möglich. Für die Monate Januar bis Mai 2024 wird auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19384 vom 7. Juni 2024 über Brände in den Gebäuden Cecilienplatz 10, 11 und 12 verwiesen und die daraus stammenden Zahlen nachfolgend abgebildet.

Hausnummer Cecilienplatz		10	11	12
Jahr	Monat	Anzahl der Einsätze zu Bränden	Anzahl der Einsätze zu Bränden	Anzahl der Einsätze zu Bränden
2024	Februar			2
2024	April	1		
2024	Mai	3		1

Frage 2:

Wie viele Vandalismus-Delikte wurden im Jahr 2024 an und in den Ruinen der Cecilienpassagen – Cecilienplatz 10,11 und 12 – registriert?

Antwort zu 2:

Im Jahr 2024 wurden an den Örtlichkeiten im Sinne der Fragestellung insgesamt vier Sachbeschädigungsdelikte durch die Polizei Berlin aufgenommen. Die Verteilung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Jahr	2024				gesamt
Delikt/Monat	Jan	Feb	Apr	Dez	
Sachbeschädigung		1			1
Sachbeschädigung durch Feuer auf Straßen, Wegen, Plätzen	1				1
Sachbeschädigung durch Feuer			1	1	2
gesamt	1	1	1	1	4

Quelle: DWH FI, Stand: 7. Februar 2025

Antwort zu 1 und 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, wird keine Brandstatistik geführt. An dieser Stelle sei jedoch auf die Antwort zur Schriftlichen Anfrage 19/19384 verwiesen.“

Frage 3:

Wie viele Brände wurden seit Jahresbeginn an und in den Ruinen der Cecilienpassagen – Cecilienplatz 10,11 und 12 – registriert?

Antwort zu 3:

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor. Eine entsprechende Datenauswertung war aufgrund der kurzen Fristsetzung nicht möglich.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, wird keine Brandstatistik geführt. Es hat jedoch auch zu Beginn des Jahres 2025 schon wieder Brände gegeben.“

Frage 4:

Wie viele Vandalismus-Delikte wurden seit Jahresbeginn an und in den Ruinen der Cecilienpassagen – Cecilienplatz 10,11 und 12 – registriert?

Antwort zu 4:

Es wurden keine Vandalismus-Delikte im Sinne der Fragestellung seit Jahresbeginn registriert.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, wird hierzu keine Statistik geführt.“

Frage 5:

Welche Sicherungsmaßnahmen fanden an den Objekten im vergangenen Jahr und seit diesem Jahr statt?

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im vergangenen Jahr 2024 wurde eine zerstörungssichere Beleuchtung beider Zugänge vom Cecilienplatz zum U-Bahnhof angebracht. Seitdem sind die Zugänge ausreichend ausgeleuchtet.

In diesem Jahr 2025 werden derzeit die im Dezember 2024 angeordneten Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden ausgeführt. An Cecilienplatz 12 sind diese Maßnahmen bereits zu sehen. Es werden stabile Metallplatten im Erdgeschoss-Bereich angebracht, um unbefugtes Betreten zu verhindern und weiterem Vandalismus Einhalt zu gebieten.

Auch die Sicherung/der Verschluss der anderen Gebäude und der Obergeschosse sowie der Zufahrt im Untergeschoss ist angeordnet.

Allerdings ist die Kommunikation mit den Eigentümern der Grundstücke äußerst schwierig, so dass Bezirksamt die Eigentümer wiederholt auffordern muss, die angeordneten Maßnahmen unverzüglich umzusetzen.“

Frage 6:

Welche Forderungen finanzieller Art sind mit den bereits durch den Bezirk übernommenen Ersatzvornahmen an den Objekten erfolgt, welche Forderungen sind an die Eigentümer gegangen und welche davon wurden beglichen? Ich bitte um Nennung der konkreten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen!

Antwort zu 6:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine komplette Aufstellung der entstandenen Kostenforderungen durch Gebühren an die Bauherren/Eigentümer ist in der Kürze der Zeit nicht möglich, zumal hier bereits das Finanzamt tätig ist, um die fälligen Beiträge der schuldnerischen Bauherren/Eigentümer einzufordern.

Die Kosten der durch das Bezirksamt übernommenen Ersatzvornahmen für das Anbringen der Beleuchtung in den beiden U-Bahnhof-Zugängen belaufen sich derzeit auf 56.798,98 EUR.“

Frage 7:

Wie bewertet das Bezirksamt die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen, wenn weiterhin vor Ort Vandalismus stattfindet und weiterhin Brände gelegt werden? So geschehen am 22.01.2025 und am 23.01.2025.

Antwort zu 7:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt muss bei der Anordnung von Sicherungsmaßnahmen immer das mildeste Mittel ansetzen. Dies war zunächst die Sicherheitsbeleuchtung. Es hat sich jedoch erwiesen, dass diese Maßnahme den wiederholten Vandalismus und Brandstiftungen nicht ausreichend eindämmen konnte.

Daher werden nunmehr die Anordnungen zur Versiegelung/zum Verschluss der Gebäude mittels stabiler Metallplatten in den Erdgeschosszonen und Pressspanplatten in den Obergeschossen durchgesetzt. Diese Maßnahmen sind geeignet, unbefugtes Betreten der Gebäude zu und Brandstiftungen im Inneren der Gebäude zu verhindern.“

Frage 8:

Teilt das Bezirksamt die Auffassung, dass die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen offenbar nicht ausreichend sind? Wenn ja, wann erfolgen nachhaltige und effektive Ersatzmaßnahmen durch den Bezirk zur Versiegelung der Ruinen und zum Schutz der Nachbarschaft für Vandalismus und weiteren Bränden?

Antwort zu 8:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe die Antworten zu den Fragen 5 und 7“

Frage 9:

Wann wurden die Baugenehmigungen für die o.g. Objekte vom Bezirksamt erteilt? Welchen konkreten Inhalt haben die Baugenehmigungen und wie lange gelten sie?

Antwort zu 9:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Cecilienplatz 10

Baugenehmigung 2022 / 2783 vom 26.09.2023 für:

Neubau Hochhaus mit 86 Wohnungen, Tiefgarage mit 24 PKW-Stellplätzen und 8 Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)

Die Bauherren haben insgesamt 6 Jahre Zeit, ihr Vorhaben zu realisieren, wenn sie innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung den Baubeginn angezeigt haben.

Cecilienplatz 11

Baugenehmigung Nr. 2023 /307 vom 27.11.2024 für:

Neubau Hochhaus mit 91 Wohnungen, Tiefgarage mit 66 PKW-Stellplätzen und einem Verbrauchermarkt

Die Bauherren haben insgesamt 6 Jahre Zeit, ihr Vorhaben zu realisieren, wenn sie innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung den Baubeginn angezeigt haben.

Cecilienplatz 12

Baugenehmigung Nr. 2022 / 2784 vom 28.09.2023 für:

Neubau Hochhaus mit 114 Wohnungen, Tiefgarage mit 40 PKW-Stellplätzen und 11 Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)

Die Bauherren haben insgesamt 6 Jahre Zeit, ihr Vorhaben zu realisieren, wenn sie innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung den Baubeginn angezeigt haben.“

Frage 10:

Ist es zutreffend, dass die Eigentümer damit nun die Ruinen abreißen können und neue Gebäude errichten können?

Antwort zu 10:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Sowohl einem Rückbau als auch einem Neubau stehen bei Beachtung nachstehender Hinweise keine Gründe entgegen.

Die Bauherren müssen lediglich den geplanten Rückbau gemäß § 61 Abs. 3 Bauordnung Berlin mindestens einen Monat zuvor dem Bezirksamt anzeigen und dazu die entsprechende Beurteilung eines/r Tragwerksplaners/in hinsichtlich der angrenzenden Gebäude und der U-Bahnhof-Zugangsbauwerke beifügen. Auch die Überwachung der Rückbaumaßnahmen muss hier durch eine/n qualifizierte/n Tragwerksplaner/in erfolgen.

Für die geplanten Rückbau- und Neubauarbeiten ist zudem ein Baustelleneinrichtungskonzept vorzulegen.

Für die Neubaumaßnahmen sind vorher die in den Baugenehmigungen festgeschriebenen Bedingungen für den Baubeginn zu erfüllen.“

Frage 11:

Wann werden endlich die Ruinen, die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen, abgerissen? Welche konkreten Bauvorhaben werden am Cecilienplatz durch die Eigentümer verfolgt? Wie stellt sich die Zeitschiene zur Realisierung der Neubauten und des Abrisses des ruinösen Altbestandes dar?

Antwort zu 11:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der aktuelle Zeitplan bzgl. der erforderlichen Rückbaumaßnahmen, der Baufeldfreimachung und des Beginns der geplanten Neubaumaßnahmen kann nur beim Bauherrn direkt angefragt werden.

Die Baugenehmigungen wurden erteilt – siehe Antwort zu Frage 9.

Die Bauherren haben insgesamt 6 Jahre Zeit, ihr Vorhaben zu realisieren, wenn sie innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung den Baubeginn angezeigt haben.“

Frage 12:

Wie bewertet der Senat die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben? Welche Abstimmungen sind dazu mit dem Bezirk getätigt worden? Wie schätzt der Senat die Bauvorhaben am und um den Standort Cecilienplatz insbesondere im Hinblick auf eine Einbindung der U-Bahn-Trassen und Bahnanlagen ein? Gibt es zum geplanten Abriss und Abbruch Abstimmungen zwischen der BVG und den Eigentümern? Wann fanden zuletzt dazu Gespräche statt?

Antwort zu 12:

Der Senat unterstützt den geplanten Wohnungsbau am Cecilienplatz.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Geplante Bauvorhaben werden seitens des Bezirksamtes zum Standort Cecilienplatz positiv bewertet. Zu den genehmigten Bauvorhaben wird die Einbindung der U-Bahn-Trassen und Bahnanlagen nicht beeinträchtigt. Die Durchwegung zum U-Bahnhof wird durch den B-Plan 10-107 planungsrechtlich gesichert.

Es liegt des Weiteren keine Erkenntnis vor, ob Abstimmungen zwischen der BVG und den Eigentümern zum Abriss oder Abbruch stattgefunden haben.“

Frage 13:

Inwiefern haben das Bezirksamt oder der Senat Kenntnisse darüber, dass die Grundstücke mit den erteilten Baugenehmigungen seitens der Eigentümer weiterverkauft werden sollen?

Antwort zu 13:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben mitgeteilt, dass keine Abstimmungen oder Vereinbarungen mit den Eigentümern zu den Bauvorhaben am Cecilienplatz 10, 11 und 12 in der Nähe des U-Bahnhofs Kaulsdorf Nord stattgefunden haben.

Es hat keine Unterstützung des Landes hinsichtlich des Ankaufs durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen gegeben.

Die Berlinovo hat mitgeteilt, dass über einen Zeitraum von mehreren Monaten Abstimmungsgespräche mit dem Verkäufer bezüglich der Konzeption und Preisgestaltung des Projekts im üblichen Verhandlungsrahmen stattgefunden haben.

Im Rahmen dieser Gespräche konnte jedoch keine wirtschaftliche Grundlage für einen Ankauf geschaffen werden, sodass die Gespräche ergebnislos beendet wurden.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Absicht eines Weiterverkaufs der Grundstücke mit erteilten Baugenehmigungen an Dritte durch die Eigentümer ist dem Bezirksamt nicht bekannt.“

Frage 14:

Gibt es zu den Bauvorhaben Abstimmungen oder gar Vereinbarungen mit landeseigenen Unternehmen, damit diese hier Wohnraum schaffen oder übernehmen können? Wenn ja, welche Zielsetzung haben diese Gespräche und etwaige Vereinbarungen?

Frage 15:

Unterstützt das Land einen Ankauf durch landeseigene Unternehmen und wurden dazu mit dem am Standort ansässigen landeseigenen Unternehmen Stadt und Land oder einer anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft bereits entsprechende Gespräche durchgeführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 14 und 15:

Siehe Antwort zu Frage 13.

Berlin, den 12.02.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen