

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Alexander King**

vom 20. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. August 2025)

zum Thema:

Aktueller Stand zur Entwicklung um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord

und **Antwort** vom 5. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. September 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23673

vom 20. August 2025

über Aktueller Stand zur Entwicklung um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord

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 aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Seit langer Zeit verwaist das Gebiet um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord. Nachdem die Gebäude Cecilienplatz 10, 11 und 12 schon seit Jahren leer stehen, traf selbiges Schicksal auch vor einigen Jahren das Gebäude (Postbankfiliale) in der Hellersdorfer Str. 78. Diese Zustände sind aus Sicht der Anwohner nicht weiter hinnehmbar.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zur geplanten Bebauung am Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Die genannten Gebäude liegen im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Angebotsbebauungsplans 10-107. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine

Mischnutzung zur Stärkung des Ortsteilzentrums Hellersdorf Süd vorgesehen. Der Standort soll als Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden. Vorgesehen sind auch Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen.

Vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für Bauvorhaben auf den Grundstücken Cecilienplatz 10 und 12 wurden im September 2023 Baugenehmigungen erteilt. Auf dem Grundstück Cecilienplatz 10 ist die Errichtung eines Gebäudes mit 86 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 24 Pkw-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) geplant. Auf dem Grundstück Cecilienplatz 12 sind laut Bauantrag 114 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 40 PKW-Stellplätzen und 11 Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) vorgesehen.

Für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Cecilienplatz 11 wurde im November 2024 eine Baugenehmigung erteilt. Am Standort sind 91 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 66 PKW-Stellplätzen und ein Verbrauchermarkt geplant.

Informationen zum Zeitplan des Abrisses und einem anschließenden Neubau liegen dem Bezirksamt derzeit nicht vor und obliegen den Eigentümern. Der aktuelle Zeitplan bezüglich der erforderlichen Rückbaumanahmen, Baufeldfreimachung und Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen kann nur beim Bauherrn direkt angefragt werden.“

Frage 2:

Gibt es Planungen seitens des Bezirksamtes, wie man weiter verfahren wird, sollten die Baugenehmigungen für die Gebäude Cecilienplatz 10 und 12 im September auslaufen?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Sollten die Baugenehmigungen für die Gebäude Cecilienplatz 10 und 12 im September auslaufen, wird das Bebauungsplanverfahren mit den genannten Zielen weitergeführt.“

Sollte das Bezirksamt zudem feststellen, dass die Eigentümer mit der Bebauung nicht begonnen haben bzw. mit der bisherigen Anordnung zur Sicherung des Standortes nicht nachkommen, werden von Seiten des Bezirksamtes weitere Maßnahmen zur Sicherung des Standortes in die Wege geleitet und die Kosten den Eigentümern auferlegt.“

Frage 3:

Sollte es zu einer Bebauung am Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12 kommen: Würde eine landeseigene Wohnungsgesellschaft die Wohnungen übernehmen? Wenn dies nicht der Fall sein sollte: Hat der Senat Kenntnis darüber, wer stattdessen die Wohnungen übernehmen würde?

Antwort zu 3:

Grundsätzlich folgt der Senat sozial- und mietenpolitischen Beweggründen, Immobilienobjekte durch eine Kommunalisierung in den Einflussbereich des Landes Berlin zu überführen. Für den Senat gelten dabei die vom Abgeordnetenhaus bestätigten Richtlinien der Regierungspolitik. Darin heißt es: „Ziel des Senats ist es die öffentlichen Wohnungsbestände perspektivisch auf 500.000 Wohnungen zu erhöhen und gemeinsam mit den rund 200.000 Wohnungen der Genossenschaften annähernd 50 Prozent der Berliner Mietwohnungen in das gemeinwohlorientierte Segment zu bringen. Dazu gehören neben dem Neubau von Wohnungen auch der Ankauf von Wohnungen. Dies muss – mit Blick auf die Bestände und ihren allgemeinen Zustand – immer unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit geschehen.“

Grundsätzlich ist bei Portfolioankäufen von privaten Wohnungsunternehmen ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis zwingende Voraussetzung für einen Ankauf.

Frage 4:

Der Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12 ist immer wieder Ziel von Brandstiftung und Vandalismus. Wie oft mussten Polizei und Feuerwehr seit dem Leerstand anrücken, um vor Ort die Lage in den Griff zu bekommen?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 5:

Welche Maßnahmen wurden am Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12 seit dem Leerstand zur Sicherung der Anwohner und Besucher ergriffen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Im Jahr 2024 wurde eine zerstörungssichere Beleuchtung für die beiden Durchgänge vom Cecilienplatz zur U-Bahn angebracht. Seitdem sind die Durchgänge ausreichend ausgeleuchtet.

Gegenwärtig werden bauliche Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden ausgeführt. Am Cecilienplatz 12 sind diese Maßnahmen bereits sichtbar. Dort werden stabile Metallplatten im Erdgeschossbereich angebracht, um weiterem Vandalismus Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus wurde auch die Sicherung/ Verschluss der anderen Gebäude und der Obergeschosse sowie der Zufahrt im Untergeschoss angeordnet.“

Frage 6:

Inwieweit wurde bei der Planung Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12 die soziale Infrastruktur - insbesondere die Ärztesituation - mitgedacht? Diese Frage stellt sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass in der ambulanten hausärztlichen Versorgung in Marzahn-Hellersdorf bereits jetzt schon eine Unterversorgung vorhanden ist und sich die Situation bei einer Bebauung weiter verschlechtern wird.

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wären sowohl Arztpraxen als auch Ärztehäuser im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig. Die konkrete Ansiedlung von Arztpraxen oder Ärztehäusern auf bestimmten Grundstücken kann mittels eines Angebotsbebauungsplans jedoch gesetzlich nicht durchgesetzt werden, da ein Angebotsbebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben schafft. Die tatsächliche Realisierung der nach dem Angebotsbebauungsplan zulässigen Nutzungen obliegt den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern. Das Bezirksamt weist die Projektentwicklerinnen und Projektentwickler jedoch regelmäßig auf die vorhandene ärztliche Unterversorgung im Bezirk hin.“

Frage 7:

Inwieweit kam es bei dem geplanten Bauprojekt Standort Cecilienplatz 10, 11 und 12 bereits zur Bürgerbeteiligung und wie viel Mittel sind in die Bürgerbeteiligung geflossen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Wie bei allen Bebauungsverfahren, durchläuft auch der Bebauungsplan 10-107 vor der Festsetzung ein im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenes, in der Regel zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 BauGB. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zwei Mal an den Planungen beteiligt. Für das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren wurde vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Innerhalb der genannten Frist konnten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beim Stadtentwicklungsamt Hinweise und Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen fließen in die anschließende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein. Das Stadtentwicklungsamt führt das Bebauungsplanverfahren ohne die Inanspruchnahme eines Planungsbüros, so dass hierfür keine zusätzlichen Mittel aus dem Bezirkshaushalt erforderlich waren.“

Für die geplanten Bauvorhaben (siehe Antwort zu Frage 1) ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht vorgesehen. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist es jedoch gängige Praxis, dass eine Vorstellung ggü. der Öffentlichkeit angeregt wird.“

Frage 8:

Welche Pläne gibt es hinsichtlich des Gebäudes (Postbankfiliale) in der Hellersdorfer Str. 78?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Für das Grundstück Hellersdorfer Str. 78 liegt ein positiver Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vor. Geplant sind laut Vorbescheid 374

Wohneinheiten, Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, gewerbliche Nutzung im 1. Obergeschoss sowie eine Tiefgarage mit 38 PKW- und 385 Fahrrad-Stellplätzen.

Informationen zum Zeitplan des Neubaus und weitere Planungen liegen dem Bezirksamt derzeit nicht vor.“

Berlin, den 05.09.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen