

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 26. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. August 2025)

zum Thema:

Bauvorhaben an der Hellersdorfer Straße 78 in Kaulsdorf-Nord

und **Antwort** vom 11. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Sep. 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. 19/23723

vom 26. August 2025

über Bauvorhaben an der Hellersdorfer Straße 78 in Kaulsdorf-Nord

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

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Pläne sind dem Senat und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zur Bebauung des Grundstücks Hellersdorfer Straße 78 bekannt? Was und in welchem Umfang soll gebaut werden?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das Grundstück Hellersdorfer Straße 78 liegt dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein Vorbescheidsantrag gemäß § 75 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vor, der auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) positiv beschieden wurde. Laut Antrag ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Der Neubau soll zwei Gebäudeteile mit 374 Wohneinheiten als Mikroapartments (nach Auskunft der Vorhabenträgerin überwiegend für Studierendenwohnen), eine Einzelhandelsnutzung, weitere gewerbliche Nutzungen im ersten

Obergeschoss sowie eine Tiefgarage mit 38 Pkw- und 385 Fahrrad-Stellplätzen umfassen. Im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen ist der vollständige Rückbau sämtlicher Bestandsgebäude einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen vorgesehen.“

Frage 2:

Welche Geschosshöhe werden die neu zu errichtenden Wohnbauten haben?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es ist eine maximale Geschosshöhe von 92m geplant.“

Frage 3:

Wurde bereits eine Baugenehmigung für das vorgenannte Grundstück beantragt? Wenn ja, wann wird mit einer Erteilung der Baugenehmigung gerechnet?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das genannte Grundstück wurde noch keine Baugenehmigung erteilt, da bisher kein Bauantrag vorliegt.“

Frage 4:

Ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land und dem Vorhabenträger geschlossen worden, bzw. soll noch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welchen Inhalt hat der städtebauliche Vertrag?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde kein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin geschlossen, da die Vorhabenträgerin über bestehende Baurechte nach § 34 BauGB verfügt. Das geplante Vorhaben ist daher laut Vorbescheids Antrag planungsrechtlich zulässig und somit auch genehmigungspflichtig.“

Frage 5:

Wurde der Vorhabenträger zur Herstellung von Schul- und Kitaplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur verpflichtet? Wenn nein, warum nicht?

Frage 7:

Wird sich der Vorhabenträger an den Kosten zur Schaffung weiterer Kita- und Schulplätze beteiligen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 5 und 7:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Vorhabenträgerin kann vertraglich nicht zur Herstellung von Schul- und/oder Kitaplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur verpflichtet werden, da ihr Vorhaben laut Vorbescheid

aufgrund bestehender Baurechte nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und daher genehmigungspflichtig ist (Stichwort: Koppelungsverbot)."

Frage 6:

Wie viele Kita- und Schulplätze werden nach Fertigstellung zusätzlich benötigt und wie werden diese abgedeckt?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergäbe sich ein Bedarf an 16 Kita- und 18 Schulplätzen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Berliner Modell bei diesem Vorhaben nicht zur Anwendung kommt (Stichwort: Koppelungsverbot). Sofern, wie angekündigt, Mikroapartments für Studierende errichtet werden, verringert sich der Bedarf entsprechend.“

Frage 8:

Welche Maßnahmen für eine bessere ärztliche Versorgung im Wohngebiet werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme ergriffen? Werden Arztpraxen im Neubau mit eingeplant? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Laut Vorbescheid ist ein Bereich zur medizinischen Versorgung/eine Arztpraxis vorgesehen.“

Frage 9:

Wie hoch ist der Anteil an sozialgeförderten Wohnungen im Bauvorhaben? Wie viele sozialgeförderte Wohnungen sollen entstehen?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das ist aus den vorliegenden Unterlagen für den Vorbescheids Antrag nicht ersichtlich.“

Frage 10:

Wie viele zusätzliche Parkplätze sind im Zuge des Bauvorhabens geplant? Wie viele Tiefgaragenstellplätze sollen errichtet werden?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Laut Vorbescheid ist eine Tiefgarage mit 38 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.“

Frage 11:

Ist die Errichtung von Fahrradstellplätzen geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Laut Vorbescheid sind 385 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen.“

Frage 12:

In welchem Umfang werden Gewerbegebäude errichtet?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Laut Vorbescheid sind eine Einzelhandelsnutzung (Nutzungsfläche rund 1.800 m²) sowie weitere gewerbliche Nutzungen im ersten Obergeschoss (310 m²) vorgesehen.“

Frage 13:

Zu welchen Einschränkungen wird es aufgrund der Bautätigkeit bei den Zuwegungen zur U-Bahn und zum Ceciliengarten bzw. zur Bushaltestelle kommen?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es sind Einschränkungen zu erwarten, die jedoch erst im Zuge der Prüfung eines entsprechenden Bauantrages beurteilt werden können. Die Logistik der Maßnahme einschließlich Baustellenablauf und -einrichtung wird von der Bauaufsichtsbehörde des Bezirksamtes abverlangt und mit der BVG und anderen betroffenen Behörden abgestimmt.“

Frage 14:

Bis wann soll das Projekt realisiert werden? Wann sollen Abriss und Neubau starten? Mit welcher Bauzeit wird gerechnet?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf liegen hierzu keine Informationen vor. Hierzu kann sich nur der Bauherr äußern.“

Berlin, den 11.09.2025

In Vertretung

Slotty

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen