

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 23. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Oktober 2025)

zum Thema:

Steglitzer Kreisel – Baustillstand, Sicherheitslage, Schutz offener Streben, Kosten im öffentlichen Straßenraum, Genehmigungen und planungsrechtliche Höhenzulässigkeit bei Abriss/Neubau

und **Antwort** vom 10. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Nov. 2025)

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. 19/24200
vom 23. Oktober 2025

über Steglitzer Kreisel – Baustillstand, Sicherheitslage, Schutz offener Streben, Kosten im öffentlichen Straßenraum, Genehmigungen und planungsrechtliche Höhenzulässigkeit bei Abriss/Neubau

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

Vorbemerkung des Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Der anhaltende Baustillstand am Steglitzer Kreisel hat möglicherweise erhebliche Sicherheits-, Kosten- und Verkehrsrisiken zur Folge.

Baustillstand

Frage 1:

Seit wann ruht die Bauausführung am Steglitzer Kreisel (bitte Datum des letzten dokumentierten bauausführenden Arbeitstags angeben)?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bauausführung am Steglitzer Kreisel ruht nicht. Derzeit finden Arbeiten zu statischen Ertüchtigung des Gebäudekerns statt. Bereits seit 2023 finden regelmäßige Begehungen der Baustelle durch die Bau- und Wohnungsaufsicht Steglitz-Zehlendorf statt. Inzwischen monatlich stattfindend, hat die letzte Begehung am 20. Oktober 2025 stattgefunden.“

Frage 2:

Welche Gründe führten zum Stillstand (chronologisch, mit Verweis auf Bescheide, Gutachten, Vertrags- oder Finanzierungsereignisse)?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ein Stillstand ist gem. Frage 1 nicht zu erkennen. Ein gemäßigtes Tempo der Baumaßnahmen ist allerdings zu erkennen. Bauordnungsrechtlich relevant ist das Tempo gemäß der gültigen Baugenehmigung nicht.“

Frage 3:

Welche Fristen oder Auflagen zur Wiederaufnahme wurden dem Eigentümer/Projektträger seitens der Bauaufsicht oder sonstiger Behörden (Bezirks-, Landes-, Bundesbehörden) gesetzt?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu bestand gem. Frage 1 kein Anlass.“

Sicherheitslage und Verkehrssicherung

Frage 4:

Welches derzeit gültige Sicherheits- und Verkehrssicherungskonzept besteht für die existierende Baustelleneinrichtung (inkl. Prüfintervalle, Verantwortliche, Kontrollberichte)?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: „Die Sicherheit auf der Baustelle sowie die Verkehrssicherung der Baustelle sind Sache des Eigentümers bzw. der Projektgesellschaft. Die Einhaltung der Baustellenordnung wird regelmäßig durch die Bauleitung (täglich) und durch einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo, monatlich) kontrolliert. Kontrollberichte des SiGeKos werden der Bauaufsicht regelmäßig zur Verfügung gestellt.““

Frage 5:

Welche Feststellungen gab es generell bzw. seit Stillstand zu Standsicherheit, Brand- und Personensicherheit, herabfallenden Bauteilen oder vergleichbaren Gefahrenlagen (bitte Vorkommnisse und Maßnahmen tabellarisch angeben)?

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: ‚Der Zustand der tragenden Bauteile wurde auf Veranlassung des Eigentümers bzw. der Projektgesellschaft durch einen Sachverständigen für Standsicherheit bewertet und für in Ordnung befunden. Derzeit befinden sich im Turm keine Brandlasten. Im Zuge der Baumaßnahme werden regelmäßig bei Neubeauftragungen Gefährdungsbeurteilungen für das jeweilige Gewerk durch einen Brandschutz-Sachverständigen erstellt.‘ Ferner wird auf die Fragen 1 und 5 verwiesen.“

Frage 6:

Welche Maßnahmen wurden zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, Vandalismus und Witterungseinflüsse angeordnet und umgesetzt?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die jeweils gültige Sondernutzungserlaubnis enthält neben den unter Nr. 12 aufgeführten Nebenbestimmungen keine weiteren Auflagen.“

Schutz der offenliegenden Streben/Tragglieder

Frage 7:

Welche Bauteile (z. B. Stahlstreben, Bewehrung, Fassadentragwerk) liegen derzeit offen und sind witterungs- bzw. korrosionsgefährdet?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: ‚Die offenliegenden tragenden Bauteile, wie z.B. das Stahlskelett, wurden bereits in der Vergangenheit mit einem Korrosionsschutz versehen und so gegen Witterungseinflüsse geschützt. Der ordnungsgemäße Zustand der tragenden Bauteile wurde auf Veranlassung des Eigentümers bzw. der Projektgesellschaft durch einen Sachverständigen für Standsicherheit bewertet und für in Ordnung befunden. Ebenso wurde eine mineralische Dichtschlämme zum Schutz der nichttragenden Betonleichtbauteile (Bodenplatten) in den jeweiligen Etagen aufgetragen.‘“

Frage 8:

Welche konkreten Schutzmaßnahmen (Beschichtung, Einhausung, temporäre Abdichtung, kathodischer Korrosionsschutz o. ä.) wurden angeordnet/umgesetzt, mit welchen Intervallen der Kontrolle und Instandhaltung?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: ‚Die getroffenen Schutzmaßnahmen (siehe Frage 7) wurden durch den Eigentümer bzw. die Projektgesellschaft veranlasst.‘“

Frage 9:

Welche Kosten sind hierfür seit Beginn des Baustillstands bis heute entstanden und wer trägt diese (Eigentümer/Projektgesellschaft/Land/Bezirk)?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: „Es werden kontinuierlich Arbeiten durchgeführt, die Kosten werden vom Eigentümer bzw. der Projektgesellschaft getragen.““

Frage 10:

Wurden Regress- oder Sicherungsansprüche (Bürgschaften, Versicherungen) im Zusammenhang mit der Baustelle und deren Einrichtung geltend gemacht; wenn ja, in welcher Höhe und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: „Im Zuge der bestehenden Sondernutzungserlaubnis für die Baustelleneinrichtung wurden durch den Eigentümer bzw. die Projektgesellschaft entsprechende Sicherheitsleistungen in Form einer Bürgschaft sowie einer Barhinterlegung erbracht. Die Sicherheitsleistungen wurden seitens des zuständigen Tiefbauamtes gefordert, um den ordnungsgemäßen Rückbau der Baustelleneinrichtung abzusichern.“ Seitens des Sondernutzers wurden Kautionszahlungen in einer Höhe von 145.000 € geleistet und zusätzlich wurde eine Bürgschaft in einer Höhe von 50.000 € hinterlegt.“

Kosten im öffentlichen Straßenraum

Frage 11:

Seit wann wird der öffentliche Straßenraum an/um den Steglitzer Kreisel wegen der Baustelle gesperrt, umgeleitet oder als Baustelleneinrichtungs-/Lagerfläche genutzt (bitte erstes Startdatum angeben)?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Ersterlaubnis zur Sondernutzung des öffentlichen Straßenlandes für die Baustelleneinrichtungsflächen wurde am 26.06.2018 erteilt.“

Frage 12:

Welche Genehmigungen/Sondernutzungen/verkehrsrechtlichen Anordnungen bestehen hierfür (Aktenzeichen, Geltungszeiträume, Nebenbestimmungen; bitte lückenlos seit Erstgenehmigung)?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nachfolgend sind die genehmigten Sondernutzungen/ Verlängerungen aufgeführt:

- BE-Fläche Schwerlastpodest

1.) 25.06.2018 – 24.06.2022

2.) 25.06.2022 – 24.06.2024

3.) 25.06.2024 – 30.04.2025

4.) 01.05.2025 – 30.04.2026

- BE-Fläche

1.) 25.06.2018 – 24.06.2022

2.) 25.06.2022 – 24.06.2024

3.) 25.06.2024 – 30.04.2025

4.) 01.05.2025 – 30.04.2026

- Brückenkran

1.) 01.08.2022 – 24.06.2024

2.) 25.06.2024 – 30.04.2025

3.) 01.05.2025 – 30.04.2026

- Bauschild

1.) 24.09.2018 – 24.06.2022

2.) 25.06.2022 – 24.06.2024

3.) 25.06.2024 – 30.04.2025

4.) 01.05.2025 – 30.04.2026

- Fassadengerüst

1.) 02.02.2016 – 28.04.2017

2.) 29.04.2017 – 31.12.2019

3.) 01.01.2020 – 01.04.2020

4.) 02.04.2020 – 30.04.2020

5.) 01.05.2020 – 31.03.2021

6.) 01.04.2021 – 31.12.2021

7.) 16.08.2021 – 31.12.2021

8.) 01.01.2022 – 30.06.2022

9.) 01.07.2022 – 30.06.2023

10.) 01.07.2023 – 30.06.2024

11.) 01.07.2024 – 30.05.2025

12.) 01.06.2025 – 31.05.2026

Die derzeit jeweilig gültige Sondernutzungserlaubnis (BE-Fläche Schwerlastpodest, BE-Fläche, Brückenkran, Bauschild und Fassadengerüst) enthält folgende Nebenbestimmungen:

1. Die Erlaubnis wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt und ist nicht übertragbar. Ein Eigentümerwechsel ist unverzüglich anzuzeigen. Der Rechtsnachfolger hat eine neue Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.
2. Die Erlaubnis ersetzt insbesondere nicht etwa erforderliche Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörde nach dem Bauordnungsrecht sowie sonstige, für die Sondernutzung erforderliche Erlaubnisse der hierfür zuständigen Behörden.

3. Der Sondernutzer hat im Zusammenhang mit der genehmigten Straßenlandsondernutzung allen straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen nachzukommen. Soweit Verkehrszeichen oder -einrichtungen angeordnet werden, hat sich der Sondernutzer diese gemäß § 5b Abs. 2 d) StVG auf eigene Kosten zu beschaffen oder von einschlägigen Firmen zu leihen.
4. Verschmutzungen durch die Maßnahme dürfen nicht eintreten bzw. sind vom Sondernutzer unverzüglich nach dem Entstehen zu beseitigen.
5. Der Sondernutzer haftet dem Land Berlin für alle schuldhaft verursachten Schäden am Straßenkörper und an den Bestandteilen der Straße, die durch den Ein- bzw. Aufbau, das Vorhandensein oder den Aus- und Abbau der Maßnahme entstehen. Der Sondernutzer stellt das Land Berlin von allen Schadenersatzansprüchen (Personen- und Sachschäden und daraus resultierenden Folgeschäden) frei, die Dritte im Zusammenhang mit dieser Sondernutzung erheben.
6. Im Falle eines Widerrufs, bei sonstiger Beendigung der Maßnahme oder bei der Notwendigkeit einer Verlegung des Standortes kann ein Entschädigungsanspruch gegen das Land Berlin nicht geltend gemacht werden. Der Standort ist unverzüglich zu räumen.“

Frage 13:

Welche Gebühren, Entgelte, Verwaltungs- und Kontrollkosten sind dem Land Berlin/Bezirk seit Beginn dieser Nutzung entstanden (jährlich aufgeschlüsselt), einschließlich:

- a) Sondernutzungs-/Aufbruch-/Absperrgebühren,
- b) Kosten für Verkehrslenkung, Beschilderung, Ampelanpassungen,
- c) Reinigungs- und Unterhaltungsmehrkosten der Flächen,
- d) etwaige Kosten für ÖPNV-Umleitungen, Haltestellenverlegungen und Ersatzmaßnahmen,
- e) Polizei-/Feuerwehr-/Ordnungssamteinsätze im Zusammenhang mit der Baustelle.

Bitte jeweils angeben, inwieweit Kosten dem Eigentümer/Projekträger auferlegt, vereinnahmt oder offen sind.

Antwort zu 13, 13 a):

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk hat folgende Einnahmen erhalten:

- Sondernutzungsgebühren

BE-Fläche Schwerlastpodest:

Zu 1.) 98.192,33 €

Zu 2.) 128.251,20 €

Zu 3.) 58.781,80 €

Zu 4.) 64.125,60 €

- BE-Fläche:

Zu 1.) 110.375,76 €

Zu 2.) 142.795,20 €

Zu 3.) 65.447,80 €

Zu 4.) 71.397,60 €

- Verwaltungsgebühren

BE-Fläche Schwerlastpodest:

Zu 1.) 300 €

Zu 2.) 150 €

Zu 3.) 150 €

Zu 4.) 150 €

BE-Fläche:

Je Bescheid (1 – 4) wurden Verwaltungsgebühren in einer Höhe von 150 € erhoben.

Brückenkran:

Zu 1.) 395,56 €

Zu 2.) 150 €

Zu 3.) 150 €

Bauschild:

Je Bescheid (1 – 4) wurden Verwaltungsgebühren in einer Höhe von 150 € erhoben.

Fassadengerüst:

Je Bescheid (1 – 12) wurden Verwaltungsgebühren in einer Höhe von 80 € erhoben.“

Antwort zu 13 b) – e):

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Bezirksamt keine Informationen vor.“

Frage 14:

Wurden Genehmigungen verlängert; falls ja, wie oft, mit welcher Begründung und zu welchen Konditionen?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurden Sondernutzungen verlängert. Die Anzahl der Verlängerungen sind der Antwort auf Frage 12 zu entnehmen. Die Verlängerungen wurden beantragt, da die Baumaßnahme Steglitzer Kreisel noch nicht abgeschlossen ist.“

Zeit- und Maßnahmenplan

Frage 15:

Welcher behördlich abgestimmte Zeitplan besteht zur Beseitigung identifizierter Gefahrenstellen und zur schrittweisen Reduzierung der Beeinträchtigungen im Straßenraum?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer, welcher wie folgt antwortet: „Es ist Sache des Eigentümers bzw. der Projektgesellschaft, für die Verkehrssicherheit im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen zu sorgen. Sofern in der Vergangenheit etwaige Gefahrenstellen

festgestellt wurden, so wurden diese umgehend und in enger Abstimmung des Eigentümers bzw. der Projektgesellschaft mit den zuständigen Behörden beseitigt. Grundsätzlich besteht ein enger Austausch zwischen Tiefbauamt und Eigentümer, um Beeinträchtigungen im Straßenraumes soweit wie möglich zu minimieren.“

Frage 16:

Welche Milestones (prüffähige Nachweise, Fristen) sind dem Eigentümer/Bauherrn auferlegt und wie ist der aktuelle Status der Einhaltung?

Antwort zu 16:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer sowie das Land Berlin. Der Eigentümer antwortet wie folgt: „Der zwischen dem Land Berlin und dem Bauherrn abgeschlossene Grundstückskaufvertrag sieht vor, dass die Fertigstellung des Turmes bis Mitte 2022 zu erfolgen hat. Erfüllt der Bauherr diese Verpflichtung nicht, hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1,0 Mio. zu zahlen. Der Bauherr hat diese Vertragsstrafe an das Land Berlin gezahlt.“

Planungsrechtliche Höhenzulässigkeit bei Abriss/Neubau

Frage 17:

Auf welcher planungsrechtlichen Grundlage (Bebauungsplan/FPlan, BauNVO-Parameter wie GFZ/BMZ, ggf. Hochhausleitbild/-leitfaden) wurde die gegenwärtige Gebäudehöhe des Steglitzer Kreisel ursprünglich zugelassen?

Antwort zu 17:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die planungsrechtliche Grundlage für die gegenwärtige Gebäudehöhe bildet der Bebauungsplan XII-89a vom 12.12.1974. Soweit die einzelnen Gebäudehöhen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, wurde dies über Befreiungen zugelassen.“

Frage 18:

Gälte diese planungsrechtliche Grundlage bei einem vollständigen oder teilweisen Abriss fort, sodass ein Neubau in gleicher Höhe heute erneut genehmigungsfähig wäre?

Frage 19:

Falls nein: Welche maximale Gebäudehöhe wäre nach heutigem Recht zulässig (bitte in Metern/Anzahl Geschosse angeben) und welche Gründe sprechen dagegen, die bisherige Höhe erneut zuzulassen (städtebauliche, immissionsschutzrechtliche, denkmal-/hochhauspezifische, abstandsflächenrechtliche, brandschutzrechtliche etc.)?

Antwort zu 18 und 19:

Das Gebäude des „Steglitzer Kreisel“ liegt im Geltungsbereich des am 12.12.1974 festgesetzten Bebauungsplans XII-89a (GVBL S. 2). Dieser Bebauungsplan ist nach wie vor in Kraft und wäre auch nach einem vollständigen oder teilweisen Abriss Rechtsgrundlage für eine Neubebauung. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet mit einer bis zu sechsgeschossigen

Sockelbebauung, einem zehngeschossiges Garagengebäude und einem dreißiggeschossigen Turmhochhaus fest.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bebauungsplan XII-89a hat Bestandskraft.“

Frage 20:

Welche Verfahrensschritte wären notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedererrichtung in bisheriger Höhe zu schaffen (z. B. B-Plan-Änderung, vorhabenbezogener B-Plan), mit voraussichtlichem Zeit- und Verfahrensaufwand?

Antwort zu 20:

Sofern das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans XII-89a entspricht, ist kein Erfordernis für ein Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersichtlich.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 18.“

Frage 21:

Liegen dem Senat/Bezirk bereits fachliche Bewertungen vor, die aussagen, dass ein Neubau an diesem Standort nicht mehr in der bisherigen Höhe zulässig wäre? Wenn ja, bitte diese Bewertungen, Stellungnahmen oder Gutachten beifügen bzw. zusammenfassen (inkl. Datum und herausgebender Stelle).

Antwort zu 21:

Dem Senat sind solche Bewertungen nicht bekannt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für Bewertungen hat es keinen Anlass gegeben.“

Transparenz und Unterlagen

Frage 22:

Bitte die maßgeblichen Genehmigungen, Anordnungen, Verlängerungsbescheide, Protokolle der Bau- und Sicherheitskontrollen sowie Gebühren-/Kostenaufstellungen (soweit zulässig) als Anlagen übermitteln.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Kürze der Zeit ist eine Zusammenstellung, die größtenteils nicht öffentlich ist, nicht möglich. Mitglieder des Abgeordnetenhauses haben das Recht, Akteneinsicht zu beantragen. Die Unterlagen können vollständig eingesehen werden.“

Frage 23:

Bitte darstellen, welche offenen Forderungen gegen Eigentümer/Projektträger bestehen und welche Vollstreckungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ergriffen wurden.

Antwort zu 23:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Offene Forderungen bestehen nicht.“

Berlin, den 10.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen