

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

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

zum Thema:

Adler Group und der Steglitzer Kreisel Teil XIII

und **Antwort** vom 7. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. November 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. 19/24201
vom 23.10.2025
über Adler Group und der Steglitzer Kreisel Teil XIII

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

Vorbemerkung des Senats:

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 auch 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:

Die Adler Group erklärte im Verfahren am 30. September 2025 vor dem Landgericht Berlin (Grundbucheintragungen zugunsten des Wohnungs- und Stellplatzkäufers André Gaufer, Az. 34 O 158/24), dass unklar sei, ob und in welcher Form das Bauprojekt am Steglitzer Kreisel weitergeführt wird – bis hin zur Möglichkeit, dass die geplanten Wohnungen gar nicht entstehen. Zugleich wird von laufenden Investitionen und Auftragsvergaben in Millionenhöhe gesprochen, obwohl seit Jahren kein sichtbarer Baufortschritt festzustellen ist und sich dieser auch aus den bisherigen zwölf Schriftlichen Anfragen zwischen September 2022 und Juni 2025 – was einem Großprojekt wie dem Steglitzer Kreisel angemessen wäre – nicht nachvollziehen lässt. Darüber hinaus ergaben sich noch Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19/23235.¹

¹ <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-23235.pdf>

Im geltenden Baugesetzbuch und in den Landesbauordnungen fehlt eine klare, rechtsverbindliche Definition des Begriffs „Baufortschritt“. Diese Unschärfe ermöglicht es offenbar Bauträgern, minimale Tätigkeiten als Fortschritt auszugeben, um Fristen zu verlängern oder Auflagen zu umgehen.

Der Steglitzer Kreisel ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Seine jahrelange Unfertigkeit beeinträchtigt Stadtbild, Verkehr, Geschäfte und Wohnraumsituation erheblich. Seit Jahren „verfallen“ dort 300 versprochene Wohnungen in Zeiten großer Wohnungsnot.

Frage 1:

Welche Informationen liegen dem Senat derzeit über den aktuellen Stand des Bauprojekts und die weiteren Planungen der Adler Group vor?

Antwort zu 1:

Derzeit liegen dem Senat keine neuen Informationen über den aktuellen Stand und die weiteren Planungen vor.

Frage 2:

Welche Kenntnis hat der Senat über alternative Nutzungs- oder Verwertungspläne, die dem Bezirksamt bekannt sind?

Antwort zu 2:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat die Diskrepanz zwischen den Aussagen der Adler Group zu laufenden Investitionen und dem seit März 2020 fehlenden sichtbaren Baufortschritt?

Antwort zu 3:

Dem Senat ist aus der Presseberichterstattung die wirtschaftlich schwierige Situation der Adler Group sowie deren Absicht, das Objekt zu veräußern, bekannt. Vor einer möglichen Veräußerung geht der Senat daher nicht von einem zeitnahen Baufortschritt aus.

Frage 4:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um sicherzustellen, dass zugesagte Baufortschritte tatsächlich substantiell erfolgen und nicht nur formale Bautätigkeiten darstellen?

Antwort zu 4:

Siehe Antworten zu den Fragen 7 und 8.

Frage 5:

Welche Auswirkungen hätte eine vollständige Aufgabe des geplanten Projekts auf die bestehenden städtebaulichen Planungen und auf die Verpflichtung zur Errichtung der zugesagten 300 Wohnungen?

Antwort zu 5:

Der Senat achtet die Planungshoheit des Bezirks. Die städtebauliche und planungsrechtliche Grundlage für das Gesamtgrundstück zwischen Albrechtstraße, Kuhlighshofstraße und Schloßstraße ist der Bebauungsplan XII – 89a aus dem Jahr 1974. Dieser setzt als Nutzungsart

„Kerngebiet“ fest. Gemäß der heranzuziehenden Baunutzungsverordnung von 1968 dienen Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung“. Hinsichtlich der Nutzung des Turms bestehen planungsrechtlich verschiedene Möglichkeiten.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die städtebauliche und planungsrechtliche Grundlage für das Gesamtgrundstück zwischen Albrechtstraße, Kuhligkshofstraße und Schloßstraße ist der Bebauungsplan XII – 89a aus dem Jahr 1974. Dieser setzt hier als Nutzungsart „Kerngebiet“ fest. Gemäß der hier heranzuziehenden Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 68) dienen Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung“.

Bzgl. der Nutzung des Turms bestehen planungsrechtlich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.“

Frage 6:

Welche Maßnahmen plant der Senat, um sicherzustellen, dass der Standort im Falle eines Projektabbruchs nicht dauerhaft als Bauruine bestehen bleibt?

Antwort zu 6:

Der Senat achtet die Planungshoheit des Bezirks und plant derzeit keine konkreten Maßnahmen.

Frage 7:

Welche baulichen, rechtlichen und sonstigen Maßnahmen fallen unter den Begriff „Baufortschritt“ bzw. wie ist der Begriff „Baufortschritt“ definiert? Ab wann wird kein Baufortschritt mehr konstatiert? Auf welcher rechtlichen Grundlage wird ein Baufortschritt definiert?

Antwort zu 7:

Der Begriff Baufortschritt ist weder bauordnungsrechtlich noch planungsrechtlich relevant. Bauherren sind gehalten, so zu bauen, wie genehmigt.

Frage 8:

Sieht der Senat eine Möglichkeit, durch landesrechtliche Regelungen oder Verwaltungsvorschriften verbindliche Kriterien für den Nachweis eines substanziellen Baufortschritts einzuführen?

Antwort zu 8:

Dies erübrigt sich, weil der Begriff „Baufortschritt“ keine Relevanz hat, siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9:

Wird der Senat in Anbetracht der über Jahre bestehenden Vertragsverletzung prüfen, ob rechtliche Schritte oder Sanktionen gegen die Adler Group wegen andauernder Nichtfertigstellung eingeleitet werden können? Ist es korrekt, dass sich der Bauherr gegenüber dem Land Berlin ausdrücklich verpflichtet hatte, das Projekt bis Mitte 2022 fertigzustellen?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Antwort der Adler Group: Es trifft zu, dass sich der Bauherr gegenüber dem Land Berlin verpflichtet hatte, das Projekt bis Mitte 2022 fertigzustellen. Da der Bauherr diese Verpflichtung nicht erfüllte, hat das Land Berlin gegenüber dem Bauherrn die verwirkte Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1,0 Mio. geltend gemacht. Der Bauherr hat die Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1,0 Mio. an das Land Berlin gezahlt.“

Frage 10:

Welche rechtlichen Instrumente stehen dem Land Berlin derzeit zur Verfügung, um Bauträger bei öffentlichen oder städtebaulich bedeutsamen Projekten zu einem nachweisbaren Baufortschritt zu verpflichten?

Antwort zu 10:

Bei Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Durchführungsverpflichtungen ist das Land Berlin berechtigt, die im Vertrag vorgesehenen Sanktionen geltend zu machen.

Frage 11:

In der Antwort zu Frage 16 und 17 der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/23235 vom 24. Juli 2025 führte das Bezirksamt aus, dass die Bearbeitung des Bauantrags für den Gebäudeteil E (Parkhaus) zügig erfolgen und die Genehmigung in einigen Monaten erteilt werden solle. Wie ist der aktuelle Stand des Baugenehmigungsverfahrens für den Gebäudeteil E (Parkhaus)?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauantrag für den Gebäudeteil E (heutiges Parkhaus) befindet sich weiterhin in der Bearbeitung.“

Frage 12:

Welche konkreten Punkte oder offenen Fragen stehen der Erteilung der Baugenehmigung derzeit entgegen?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Antragsunterlagen liegen vor. Diese werden geprüft. Erst nach Abschluss der Prüfung lässt sich feststellen, welche Nachforderungen gestellt werden müssen. Auf Grund der Komplexität des Vorhabens wird die Bearbeitung, wie bereits erwähnt, mehrere Monate in Anspruch nehmen.“

Frage 13:

Mit welchem Zeitpunkt rechnet das Bezirksamt realistisch mit einer Genehmigungserteilung?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 12.“

Frage 14:

Welche Abstimmungen bestehen zwischen Bezirksamt und Senat hinsichtlich der Bearbeitung und Priorisierung des Bauantrags?

Antwort zu 14:

Zwischen dem Senat und dem Bezirk bestehen keine Abstimmungen.

Berlin, den 07.11.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen