

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. November 2025)

zum Thema:

Stillstand am Steglitzer Kreisel – Einflussmöglichkeiten von Bezirk und Land auf die Beendigung des Dauerleerstands

und **Antwort** vom 8. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Dezember 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24440
vom 20. November 2025
über Stillstand am Steglitzer Kreisel – Einflussmöglichkeiten vom Bezirk und Land auf die
Beendigung des Dauerleerstands

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

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

Frage 1:
Welche konkreten Baufortschritte wurden seit der Übernahme des Steglitzer Kreisels durch die Adler Group im Jahr 2020 bis heute am Sockelgebäude und am Turm realisiert? (Bitte monatsweise aufschlüsseln!)

Antwort zu 1:
Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Eine dezidierte Auflistung der Maßnahmen kann nur durch den Bauherrn erfolgen. Eine grundlegende Überprüfung von Bauzuständen erfolgt seitens der Bau- und Wohnungsaufsicht nicht. Grundsätzlich sollten seit 2020 die Deckenertüchtigungen erfolgen; diese erwiesen sich als sehr aufwendig, da alle Einzelanschlüsse des Stahlgerüstes gemäß Prüfstatik nachzuweisen waren. Hierzu waren aufwendige Einzelnachweise zu erbringen um die Fassadeneinrüstung komplett in doppelter Auslage um eine Fassadenmontage (Balkone und Erker) ohne Behinderung

durch das Gerüst zu ermöglichen. Hierzu waren mehrfach Leer- und Abfangkonstruktionen erforderlich sowie die zugehörigen statischen Nachweise. Nach Aussage der Bau- und Wohnungsaufsicht liefen 2020 auch noch die statischen Ertüchtigungsmaßnahmen am Abfanggeschoss des Turmes. Die Schwerlastbühne wurde um einen Portalkran erweitert. Großer Hinderungsgrund war, dass der bereits gebundene Fassadenbauer nach Aussage des Bauherrn aufgrund der Negativpresse vom Vertrag zurückgetreten ist und ein Folgeunternehmer nicht gefunden werden konnte. Es werden kontinuierlich Arbeiten durchgeführt, insbesondere um die Umnutzung der ehemaligen Büroflächen des Turms zu Wohnungen zu ermöglichen. Derzeit findet die statische Kernertüchtigung des Bauwerks statt, damit die mit der Umnutzung verbundenen zusätzlichen Lasten aufgenommen werden können.

Im Gegensatz zu anderen Bauvorhaben und dem üblichen Vorgehen der Bau- und Wohnungsaufsicht werden regelmäßig Kontrollen und Begehungen durchgeführt. Folgende Angaben können im Rahmen der Beantwortung auf Grund der Kürze der Bearbeitungszeit ausschließlich für den Zeitraum ab Mai 2024 getätigten werden, davor auf Grund der Kürze der Bearbeitungszeit nur sehr unvollständig:

- 22.11.2022: u.a. Inbetriebnahme Portalkran, Kontrolle der Schraubverbindungen
- 15.06.2023: u.a. Maurer und Stahlbetonarbeiten
- 22.09.2023: u.a. Abschluss der Kontrolle der Schraubverbindungen, Vorbereitung der Ausschreibung zur Ertüchtigung des Gebäudekerns, geringe Bautätigkeiten erkennbar
- 23.05.2024: u.a. Arbeiten an der Verstärkung der Inneren Gebäudestruktur um den Aufzugsbereich, räumliche Trennung im Untergeschoss
- 10.07.2024: u.a. Arbeiten zur Abtrennung am Aufzugsschacht sowie Start der Erstellung von s.g. Körben zur Stabilisierung
- 29.08.2024: u.a. Betongussarbeiten im Kellergeschoss sowie bis hoch zum 2. Obergeschoss
- 29.10.2024: u.a. Änderungen aus statischen Gründen an Durchgängen und Arbeiten am Treppenhaus
- 04.03.2025: u.a. Abschluss der Arbeiten im 4. und 5. Obergeschoss, vorbereitende Maßnahmen ab Obergeschoss 7
- 11.04.2025: u.a. Ertüchtigung der Schächte des Feuerwehraufzugs
- 22.09.2025: u.a. allgemeiner Austausch mit der Projektleitung
- 20.10.2025: u.a. Arbeiten an den Schächten 6 & 7 in der 4. Etage

Da ausschließlich für den Turm eine Baugenehmigung vorliegt, finden keine baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen an Sockel und Parkhaus statt.“

Frage 2:

Wie bewertet der Senat das bisherige Tempo der Baufortschritte im Vergleich zu anderen Großbauprojekten in Berlin?

Frage 3:

Wann ist nach aktueller Einschätzung des Senats mit dem Abschluss der Bauarbeiten am Wohnprojekt im Turm des Steglitzer Kreisels zu rechnen?

Antwort zu 2 und 3:

Für die Ausführung von Bauvorhaben ist der Bauherr oder die Bauherrin verantwortlich. Es findet keine Bewertung des Baufortschritts durch den Senat statt.

Frage 4:

Wie viele unangekündigte Baustellenkontrollen fanden seit 2020 auf dem Gelände des Steglitzer Kreisels statt und welche Ergebnisse wurden jeweils festgestellt?

Antwort zu 4:

Seit 2020 führte das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) fünf Kontrollen durch. Dabei fanden hauptsächlich Sanierungs- und Ertüchtigungsarbeiten statt. Davon waren zwei Besichtigungen im Jahr 2020 angekündigt, um Sanierungsarbeiten aus Sicht des Arbeitsschutzes abzustimmen. Drei Besichtigungen ab 2024 wurden unangekündigt durchgeführt, weil Bautätigkeiten, bspw. durch betriebene Bauaufzüge, erkennbar waren.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Frage 1.“

Frage 5:

Wie erklärt der Senat, dass bei mehreren dieser Kontrollen keine Bautätigkeit festgestellt, sondern lediglich Wachpersonal angetroffen wurde?

- a) Wurden im Anschluss an diese Fragestellung Maßnahmen eingeleitet, um den tatsächlichen Fortschritt oder Stillstand der Bauarbeiten unabhängig zu überprüfen?
- b) Welche Schlussfolgerungen zieht die zuständige Bauaufsicht aus den Ergebnissen dieser Kontrollen im Hinblick auf Baustellensicherheit und Einhaltung der behördlichen Auflagen?
- c) Aus welchen Gründen erfolgen Baustellenkontrollen am Steglitzer Kreisel überwiegend angekündigt?
- d) Welche rechtlichen, organisatorischen oder personellen Faktoren stehen einer höheren Zahl unangekündigter Kontrollen entgegen?
- e) Nach welchen internen Richtlinien oder Verwaltungsvorschriften richtet sich die Praxis der Ankündigung von Baustellenkontrollen im Land Berlin?
- f) Wie bewertet der Senat die Wirksamkeit angekündigter Kontrollen, wenn diese den tatsächlichen Stand der Bautätigkeit nur eingeschränkt weitergeben?
- g) Liegen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf oder der zuständigen Senatsverwaltung Hinweise vor, dass durch die Adler Group beauftragte Handwerker*innen bei angekündigten Kontrollen gezielt eingesetzt wurden, um Bautätigkeit vorzutäuschen?
- h) Wurden solche Hinweise überprüft, dokumentiert oder an eine zuständige Aufsichts- oder Ermittlungsbehörde weitergeleitet?

Antwort zu 5:

Es ist nicht Aufgabe der bauaufsichtlichen Kontrollen die Bautätigkeit zu kontrollieren oder herbeizuführen, sondern die Bauausführung sowie die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu kontrollieren.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Frage 1. Ein Stillstand der Arbeiten konnte bisher nicht festgestellt werden.“

Zu 5 a):

Aus der Antwort des Bezirks zu Frage 1 geht hervor, dass ein Stillstand der Arbeiten bisher nicht festgestellt werden konnte.

Zu 5 b):

Aus Sicht des Arbeitsschutzes wurden geringfügige Mängel festgestellt. Die angetroffenen Firmen und die Bauleitung verhielt sich hinlänglich kooperativ und sorgten für unverzügliche Mängelbeseitigung.

Zu 5 c, d) und e):

Aus organisatorischen Gründen und um Verantwortliche auf der Baustelle anzutreffen, werden Baustellenkontrollen angekündigt. Es stehen keine rechtlichen oder organisatorischen Faktoren einer höheren Zahl unangekündigter Kontrollen entgegen, allenfalls personelle Faktoren, die bekannt sind.

Zu 5 f):

Es ist nicht Aufgabe der bauaufsichtlichen Kontrollen, den tatsächlichen Stand der Bautätigkeit zu kontrollieren.

Zu 5 g und 5 h):

Aus der Antwort des Bezirks zu Frage 1 geht hervor, dass ein Stillstand der Arbeiten bisher nicht festgestellt werden konnte.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat mögliche Täuschungsversuche gegenüber Behörden durch die Adler Group im Zusammenhang mit Baustellenkontrollen?

- a) Welche rechtlichen Konsequenzen zieht der Senat aus dem Verdacht, dass Baustellenaktivitäten bewusst inszeniert wurden, um Kontrollergebnisse zu beeinflussen?
- b) Welche Schlussfolgerungen zieht das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf für die zukünftige Praxis der Bauaufsichtskontrollen am Steglitzer Kreisel?
- c) Sind die Nachforderungen der Bauaufsicht vom 26. Juni 2025 durch die Nachrechnung der Adler Group vom 1. September 2025 vollständig erfüllt worden?

Antwort zu 6, 6 a) – c):

Siehe Antwort zu Frage 5g.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Siehe Frage 1.“

Frage 7:

Kann der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15. Mai 2025 für den Bauteil E (Parkhaus) nun abschließend bearbeitet werden?

- a) Falls nein: Welche Punkte stehen einer Entscheidung entgegen?
- b) Welche Nachbesserungen wurden verlangt?
- c) Bis wann ist mit einer Entscheidung zu rechnen?

Antwort zu 7, 7 a) – c):

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dies befindet sich noch in der Klärung. Bis zum Abschluss der Prüfung kann keine Auskunft erteilt werden.“

Frage 8:

Welche rechtlichen oder verwaltungspraktischen Auflagen können Bezirk und Land Berlin – etwa auf Grundlage der Berliner Bauordnung oder des Baugesetzbuchs – gegenüber der Adler Group erlassen, um die Fertigstellung des Bauprojekts sicherzustellen?

- a) Welche dieser Möglichkeiten wurden bisher angewandt oder geprüft und mit welchem Ergebnis?
- b) Welche Maßnahmen planen das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und der Senat von Berlin gemeinsam, um zu verhindern, dass der Steglitzer Kreisel weiterhin über Jahre ungenutzt bleibt?

Antwort zu 8, 8 a) – b):

Es gibt keine Möglichkeit, auf Grundlage der Bauordnung Berlin oder des Baugesetzbuchs die Fertigstellung des Bauvorhabens sicherzustellen. Dies obliegt dem Bauherrn oder der Bauherrin.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Geprüft wurden Hinweise nach § 176 BauGB (Baugebot), § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) bzw. der Bauordnung Berlin. Alle Prüfungen haben ergaben, dass keine gesetzlichen Auflagen erlassen werden können.“

Berlin, den 08.12.2025

In Vertretung

Slotty

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