

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Tonka Wojahn und Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 7. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Januar 2026)

zum Thema:

Potentieller Rückkauf des Steglitzer Kreisels (?)

und **Antwort** vom 22. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Tonka Wojahn und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24759
vom 7. Januar 2026
über Potentieller Rückkauf des Steglitzer Kreisels (?)

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 Kenntnisse hat der Senat über den aktuellen Stand der Bauarbeiten bzw. des Baufortschritts am Steglitzer Kreisel (insbesondere am Vorhaben des Wohnturms „ÜBerlin“ sowie am Sockelgebäude)?

Antwort zu 1:
Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Von Seiten des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf finden regelmäßig Kontrollen (ca. alle 2 Monate) statt. Im Januar wurde festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen zum Korrosionsschutz auf Grund der Witterungsverhältnisse pausieren. Diese sollen fortgeführt werden, sobald die Witterung dies zulässt.“

Frage 2:
Welche konkreten Maßnahmen hat die Senatskanzlei bzw. die zuständige Senatsverwaltung seit 2022 ergriffen, um den Baufortschritt am Steglitzer Kreisel zu unterstützen, zu beschleunigen oder sicherzustellen?

Antwort zu 2:

Seitens der Senatskanzlei wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Umbau des Steglitzer Kreisels zu beschleunigen oder abzuschließen. Es handelt sich um ein privatrechtliches Bauvorhaben.

Für das Baugenehmigungsverfahren des Bauvorhabens ist das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zuständig, nicht die Senatsverwaltung.

Frage 3:

Hat der Senat seit Bekanntwerden der Baustillstände Kontakt mit dem bzw. den derzeitigen Eigentümern, Projektentwicklern oder verantwortlichen Bauherren aufgenommen?

- a. Wenn ja, wann fanden Gespräche statt und mit welchen Akteuren?
- b. Was waren die jeweiligen Ergebnisse?
- c. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 3:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Baustillstände sind dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf nicht bekannt.“

Frage 4:

Trifft es zu, dass die Adler Group dem Land Berlin eine Vertragsstrafe leisten musste?

- a. Wenn ja, was waren die Voraussetzungen, damit die Vertragsstrafe greift? In welcher Höhe war die Vertragsstrafe?
- b. Besteht die Baupflicht auch nach der Zahlung der Vertragsstrafe weiter?
- c. Gibt es weitere Fertigstellungsfristen für den Eigentümer und wie wird deren Erfüllung abgesichert?
- d. Ist der städtebauliche Vertrag weiterhin wirksam? Gab es Anpassungen bzw. Änderungen des städtebaulichen Vertrags und wenn ja, welche?
- e. Gibt es vertragliche Möglichkeiten, mit denen das Land Berlin den Steglitzer Kreisel zurückerobern kann und wenn ja, unter welchen Bedingungen?

Antwort zu 4:

Es handelt sich um ein vertrauliches Vermögensgeschäft. Die erbetene Auskunft kann demzufolge nicht erteilt werden. Außerdem wird auf die Antwort zur Frage 9 verwiesen.

Frage 5:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat aktuell, um eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen oder zu beschleunigen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Baumaßnahmen laufen und werden vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf regelmäßig erfasst. Zum Tempo dieser Maßnahmen kann ausschließlich der Bauherr Informationen liefern.“

Frage 6:

Hat der Senat – wie in vorherigen Stellungnahmen angedeutet – die Möglichkeit eines Baugebots nach § 176 BauGB geprüft?

- a. Wenn ja, zu welchen Ergebnissen ist der Senat gekommen?
- b. Wenn nein, aus welchen Gründen wird diese Option aktuell nicht verfolgt?

Antwort zu 6 a:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dies u.a. im Bezug zur Kleinen Anfrage 1492/VI der BVV Steglitz-Zehlendorf ausgeführt.“

Antwort zu 6 b:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der gültige Bebauungsplan XII-89a aus dem Jahr 1974 sieht hier ein Kerngebiet vor. Kerngebiete sehen keine Wohnnutzung vor. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 sind Wohnungen im hier festgesetzten Kerngebiet ausnahmsweise zulässig. Deshalb wurde die Wohnnutzung im Kreisel einst nicht als Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, sondern als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erlaubt.

Auf Grundlage der damals erteilten Ausnahme für eine untergeordnete Wohnnutzung kann jedoch kein Baugebot nach § 176 BauGB erlassen werden. Die juristische Logik unterscheidet streng zwischen einer Ausnahme und einer im Bebauungsplan allgemein festgesetzten oder zugelassenen Nutzung. Eine Ausnahme im Baurecht ist eine Gestattung, nicht eine Festsetzung. Sie befreit den Eigentümer in einem Einzelfall von einer generellen Regelung des Bebauungsplans. Der Eigentümer hat das Recht, die Ausnahme in Anspruch zu nehmen, aber keine Pflicht dazu. Eine Ausnahme (oder Befreiung) erzeugt keinen Bauzwang.“

Frage 7:

Inwiefern hat die Senatsverwaltung Gespräche mit potenziellen Investoren geführt, um eine alternative oder ergänzende Nutzung des Steglitzer Kreisels zu prüfen?

- a. Mit welchen Unternehmen, Privatpersonen oder institutionellen Akteuren wurden Gespräche geführt?
- b. Zu welchen Zeitpunkten fanden diese Gespräche statt?
- c. Welche Vorschläge wurden in diesem Zusammenhang vorgetragen und welche Ergebnisse gab es?

Antwort zu 7:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ist immer wieder im Austausch mit Interessierten bzgl. von Zwischennutzungen. U.a. mit dem Team von Zeit ist Knapp oder in Zusammenarbeit mit SenASGIVA bzgl. der Einrichtung der Kältehilfe wurden erfolgreich Gespräche zur Umsetzung von Zwischennutzungslösungen erfolgreich durchgeführt.“

Frage 8:

Welche konkreten Vorschläge von Privatpersonen, Unternehmen oder zivilgesellschaftlichen Initiativen zur zukünftigen Nutzung oder Entwicklung des Steglitzer Kreisels liegen dem Senat vor?

- a. Wie bewertet der Senat diese Vorschläge?
- b. Welche wurden weiterverfolgt oder konkret geprüft?

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 9:

- Die Senatskanzlei hat zuletzt erklärt, dass ein Rückkauf der Immobilie durch das Land Berlin „erwogen“ werde.
- Welche konkreten Schritte wurden seit dieser Ankündigung unternommen, um einen Rückkauf zu prüfen oder vorzubereiten?
 - Hat der Senat hierzu Wertgutachten, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen oder rechtliche Prüfungen beauftragt?
 - Wenn ja, mit welchen Ergebnissen?
 - Wenn nein, weshalb wurden noch keine Schritte eingeleitet?

Antwort zu 9:

Der Regierende Bürgermeister von Berlin hat am Rande des Senats vor Ort am 18. November 2025 in Steglitz-Zehlendorf auf Nachfrage von Medienvertretern auf die Bedeutung des Steglitzer Kreisels für das Land Berlin hingewiesen, sein Bedauern angesichts der aktuellen Situation im und um das Gebäude zum Ausdruck gebracht und in diesem Zusammenhang die Option eines Ankaufs seitens des Landes Berlin erwähnt. Der Regierende Bürgermeister verwies dabei auch auf die offenen privatrechtlichen, planungsrechtlichen und finanziellen Fragen. Ein Rückkauf durch das Land Berlin wäre mit erheblichen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken verbunden und wurde deshalb zu keinem Zeitpunkt diskutiert oder geprüft.

Frage 10:

Welche weiteren Maßnahmen plant der Senat kurz-, mittel- oder langfristig, um die städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals am Steglitzer Kreisel (inkl. Zweckgebäude, Turm und Umfeld) zu sichern und die anhaltende städtebauliche Beeinträchtigung des Standortes zu beenden?

Antwort zu 10:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Von Seiten des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorfs wird der Situation auch negativ eingeschätzt. Es wäre ein gemeinsames Agieren aller betreffenden Stellen notwendig, um hier entsprechende Maßnahmen zu starten. Dies war, auch auf bezirklicher Ebene (Federführung), bisher nicht möglich. Die Entwicklung des Gebäudekomplexes selber liegt in erster Linie beim Eigentümer.“

Frage 11:

Welche Maßnahmen ergreift die Senatsverwaltung, um den Angstraum am Kreisel und am S-Bahnhof Rathaus Steglitz zu beseitigen?

Antwort zu 11:

Der Senat beabsichtigt derzeit keine eigenen Maßnahmen umzusetzen.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verantwortlich hierfür ist u.a. am S-Bahnhof Rathaus Steglitz die Autobahn GmbH. Im Bereich des Omnibusbahnhofs im Steglitzer Kreisel konnte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer durch Zwischennutzungen wieder mehr Lebendigkeit in dieses Bereich gebracht werden.“

Frage 12:

Hat die Senatsverwaltung hierzu an den Austauschrunden zwischen Bezirk, Bahn und BVG und weiteren Akteuren zur Beseitigung des Angstraums im Umfeld des S-Bahnhofs teilgenommen? Mit welchen Maßnahmen unterstützt sie hierbei konkret die Aufwertung des Umfelds sowie die Beseitigung der durch Baustellen und Leerstände entstandenen Angsträume?

Antwort zu 12:

Der Senat hat keine Kenntnis über die genannten Austauschrunden, steht einer Einbindung bei der Aufwertung des Umfelds jedoch positiv gegenüber.

Berlin, den 22.01.2026

In Vertretung

Slotty

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