

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 26. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2026)

zum Thema:

Planlose Zerstückelung der städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik III

und **Antwort** vom 9. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25006
vom 26. Januar 2026
über Planlose Zerstückelung der städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik III

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Reinickendorf und die GESOBAU AG um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Gibt es inzwischen einen gültigen Bauvorbescheid für das GESOBAU-Vorhaben auf dem Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (KBoN) im Bezirk Reinickendorf? Wenn ja, geht das zugebilligte Maß der Nutzung über die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (Geschosszahl/Anzahl der Vollgeschosse 2, Grundflächenzahl [GRZ] 0,3 und Geschossflächenzahl [GFZ] 0,6) hinaus?

Frage 2:

Wenn es einen gültigen Bauvorbescheid für das Gesobau-Vorhaben gibt, von wann genau ist er datiert, wie genau sehen die Befreiungen bzw. daraus resultierenden Auflagen in Bezug auf GFZ, GRZ, Berliner Modell, Kita-Plätze im Wohngebiet, Denkmal-, Mobilitäts- und Umwelt-/Naturschutz-/Artenschutzthemen aus?

Antwort zu 1 und 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Vorhaben liegt ein Bauvorbescheid vor. Dieser wurde am 07.10.2024 erteilt. Das geplante und in Aussicht gestellte Bauvorhaben geht im Hinblick auf GFZ (geplant 0,8 > zulässig 0,6) und Anzahl der Vollgeschosse (geplant II, III und IV+Dach > zulässig II) über die

Festsetzungen des Baunutzungsplans hinaus, zugunsten einer niedrigeren GRZ, also einer geringeren Versiegung, als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Baunutzungsplan) möglich ist.

Die im Bauvorbescheid angefragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB werden unter der Bedingung eines abzuschließenden Dispensvertrages mit folgenden Punkten in Aussicht gestellt:

- Sicherung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfes an sozialer Infrastruktur und sozialgebundenen Wohnraums
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum sowie für artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Sicherung der Erschließung des Vorhabens über die Anbindung an die Oranienburger Straße
- Deckung des Bedarfes an Pkw-Stellplätzen für den ruhenden Verkehr und anderer Mobilitätsbedarfe durch Errichtung eines Mobilityhubs mit Quartiersgarage.“

Frage 3:

Planen die genehmigenden Behörden weiterhin, mit Dispensen zu genehmigen (siehe Antwort 2 Drs. 19/19839)? Gibt es bereits einen paraphierten Dispensvertrag mit der GESOBAU? Ist dieser Vertrag bereits unterschrieben? Welche Befreiungen sind darin vorgesehen bzw. bereits geregelt?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja. Der Dispensvertrag wird derzeit mit der GESOBAU abgestimmt und wird vor Erteilung einer Baugenehmigung abgeschlossen. Er wird Regelungen zu allen o.g. Belangen enthalten.“

Frage 4:

Kommt damit der so genannte Bauturbo mit § 31 Abs. 3 BauGB zum Einsatz?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB kommt zum Einsatz. Diese Regelung wurde bereits mit dem Baulandmobilisierungsgesetz am 14. Juni 2021 in das BauGB eingeführt und wurde mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025 neu gefasst (sogenannter Bauturbo).“

Frage 5:

Vertritt der Senat weiterhin, wie in Antwort 12 in Drs. 19/19839 dargestellt, die Auffassung, es gäbe bei der Genehmigungspraxis mit Dispens und erheblichen Befreiungen für dieses Bauprojekt kein nennenswertes juristisches Risiko?

Antwort zu 5:

Der Senat unterstützt grundsätzlich das Ziel, die Schaffung von Wohnraum auch durch die Inanspruchnahme von Befreiungen nach § 31 BauGB zu ermöglichen und in diesem Zusammenhang Dispensverträge abzuschließen.

Frage 6:

Welche Gutachten wurden erstellt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bauvorbescheid lagen ein Verkehrsgutachten und ein Plan Baumbestand und Ausgleichsoptionen bei. Weitere Gutachten wurden bzw. werden derzeit im Auftrag der GESOBAU erarbeitet:

- Mobilitätskonzept (vom 20.10.2025)
- Artenschutzuntersuchung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (in Erarbeitung)
- Bodenuntersuchungen (in Erarbeitung)
- Regenentwässerungskonzept (in Erarbeitung)“

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der Projektvorbereitung durch die GESOBAU wurden zudem weitere Gutachten und Konzepte erarbeitet. Hierzu zählen unter anderem ein Schadstoffgutachten, ein Bodengutachten, Untersuchungen zum Arten- und Naturschutz sowie ein Mobilitätsgutachten.“

Frage 7:

Welche Ergebnisse der Gutachten flossen maßgeblich in die Entscheidungsabwägung mit ein (Titel, Umfang, Ökobilanz, CO2-Ersparnis etc.)? Wo können sie eingesehen werden?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Wesentlichen waren die Ergebnisse des Werkstattverfahrens (2022/2023) Grundlage der zwischen GESOBAU, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie dem Bezirk verfolgten Planung eines Wohnquartiers. Im Vorfeld des Werkstattverfahrens wurden seitens der Senatsverwaltung für das gesamte Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik eine Bestandsanalyse, Untersuchungen zur Bebaubarkeit, zum Baumbestand einschließlich eines Waldflegeplans, zu Biotoptypen und Artenschutz sowie zum Verkehr durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde die westliche Teilfläche als Wohnungsbaupotentialstandort identifiziert und später durch die GESOBAU als Wohngrundstück erworben.“

Frage 8:

Inwieweit hat sich die genehmigende Behörde bei der Genehmigungserteilung über Ergebnisse oder Empfehlungen der Gutachten hinweggesetzt?

Antwort zu 8:

Es liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 9:

Welche alternativen Nutzungen für den Gemeinbedarf außer Wohnen wurden in den Sternhäusern (Haus 24 u. 25) untersucht?

Antwort zu 9:

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Im Oktober 2023 wurden die Möglichkeiten einer Weiternutzung als Notunterkunft für Geflüchtete geprüft, aufgrund der erheblichen Mängel unter anderem an allen Technischen Anlagen und der daraus resultierenden Brandschutz-Auflagen der Aufsichtsbehörden für einen Weiterbetrieb verworfen.“

Frage 10:

Wurden andere bestehende Gebäude auf dem Campus KMV (Krankenhaus des Maßregelvollzugs) bzw. Campus LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin) für entsprechende Nachnutzungen wie Krankenhaus- und Pflegebedarfe oder Wohnen untersucht? Wenn ja, mit welchen Gutachten und zu welchem Zeitpunkt (Titel, Umfang, Ökobilanz, CO2-Ersparnis etc.)? Wo können sie eingesehen werden?

Antwort zu 10:

Untersuchungen zur Umnutzung bestehender Gebäude des Krankenhauses des Maßregelvollzugs sowie der dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten zugewiesenen Gebäude für Wohnzwecke oder Pflegebedarfe liegen nicht vor.

Frage 11:

Folgt die Gesobau bzw. der Senat dem Nachhaltigkeitsleitbild „Bestandsertüchtigung vor Neubau“ und wenn nicht, warum lässt er Gebäude auf dem KBoN-Gelände verfallen und baut stattdessen auf unversiegelten Flächen, auf denen u.a. Bäume gefällt und umfangreiche Eingriffs-/Ausgleichskonzeptionen vollzogen werden müssen?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die geplanten Baukörper befinden sich überwiegend im Bereich der Bestandsbebauung (Sternhäuser). Ein Erhalt der Sternhäuser wurde anfangs durch die GESOBAU geprüft, diese wurden aufgrund von Mängeln und Schadstoffen an der Bausubstanz jedoch als nicht für Wohnen geeignet eingestuft. Der dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende Siegerentwurf aus dem Werkstattverfahren berücksichtigt den Erhalt eines möglichst großen Anteils der Bestandsbäume.“

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Die GESOBAU AG hat das Grundstück einschließlich der bestehenden Bauverpflichtung sowie der Verpflichtung zum Abriss der Sternhäuser vom vorherigen Eigentümer übernommen.“

Frage 12:

Sind die Eingriffs-/Ausgleichskonzeptionen für die erhöhte GFZ und GRZ in den Kosten der Gesobau-Planungen eingepreist und wenn ja, wie hoch sind sie?

Antwort zu 12:

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Die Eingriffs-/Ausgleichskonzeptionen sind als Teil des Gesamtprojektes auch in den Kostenkalkulationen berücksichtigt.“

Frage 13:

Wie wurden die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes im städtebaulichen Werkstattverfahren berücksichtigt? Wie wurden dabei der baukulturelle und Denkmalwert des Entwurfs aus dem Architekturbüro Hänska und das Urheberrecht abgewogen?

Antwort zu 13:

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt waren in das Werkstattverfahren eingebunden. Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit den Senats- und Bezirksbehörden und die Belange des Denkmalschutzes wurden umfassend berücksichtigt. Darüber hinaus orientiert sich der Städtebau am historischen Gebäudebestand und berücksichtigt ebenso die angrenzenden Park- und Waldflächen.“

Berlin, den 09.02.2026

In Vertretung

Slotty

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