

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Ziller (GRÜNE)

vom 29. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Februar 2026)

zum Thema:

Baugebot nutzen - Missstand am U Kaulsdorf Nord / Celilienplatz beenden

und **Antwort** vom 16. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Feb. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25083

vom 29. Januar 2026

über Baugeschäft nutzen - Missstand am U Kaulsdorf Nord / Cecilienplatz beenden

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 das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird an betreffender Stelle wiedergegeben bzw. ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Liegt dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf inzwischen eine Baubeginnanzeige für die Bauvorhaben Cecilienplatz 10, 11 und 12 vor?

Antwort zu Frage 1:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es liegt bislang keine Baubeginnanzeige vor, zu keinem der drei Bauvorhaben.“

Frage 2:

Welche Maßnahmen sind bisher geplant, falls innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist kein Baubeginn erfolgt?

Antwort zu Frage 2:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es sind bislang keine weiteren Maßnahmen geplant, falls der Baubeginn nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist erfolgt.“

Frage 3:

Wird der anhaltende Leerstand bzw. Ruinenzustand als städtebaulicher Missstand im Sinne des Baugesetzbuches bewertet?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12 weisen städtebauliche Missstände im Sinne der §§ 136 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) auf. Insbesondere haben der anhaltende Leerstand sowie der bauliche Verfall der Objekte eine städtebaulich nachteilige Wirkung auch auf die nähere Umgebung. Die Missstände begünstigen zusätzlich negative Begleiterscheinungen wie Vandalismus, erhöhte Kriminalität sowie Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.“

Frage 4:

Sieht der Senat bzw. das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf die formalen Voraussetzungen für den Erlass eines Baugebots nach § 176 BauGB für obig genanntes Grundstück grundsätzlich als erfüllt an?

Frage 5:

Falls nein: Welche einzelnen Voraussetzungen werden nach Einschätzung des Senats aktuell nicht erfüllt?

Antwort zu 4 und 5:

Ob die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendung und ggf. auch erfolgversprechende Durchsetzung eines Baugebots i.S.d. § 176 BauGB vorliegen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

Da für den Bereich der o.g. Grundstücke kein festgesetzter Bebauungsplan existiert, richtet sich die rechtliche Beurteilung der Voraussetzungen nach dem § 176 Abs. 2 bis 9 i.V.m. § 175 und ggf. § 179 BauGB. Es wird eingeschätzt, dass die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 176 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Allerdings ist vom Erlass eines Baugebotes gemäß § 176 Abs. 3 BauGB abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens der Eigentümerin oder dem Eigentümer aus objektiven wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Ob diese Voraussetzung vorliegt, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, da die Feststellung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eine belastbare wirtschaftliche Prüfung sowie eine nachvollziehbare Begründung erfordert.

Ebenso kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob anstatt einer objektiven Unzumutbarkeit i.S.d. § 176 Abs. 3 BauGB eine subjektive Unzumutbarkeit i.S.d. § 176 Abs. 4 BauGB vorliegt, welche Eigentümer und Eigentümerinnen im Rahmen eines angeordneten Baugebotes dazu berechtigen würde, einen Übernahmeanspruch gegenüber

dem Land Berlin geltend zu machen. Wenn die Anordnung eines Baugebots beabsichtigt wird, soll die Gemeinde (der Bezirk) die Maßnahme mit den Betroffenen erörtern und im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Ziel der Erörterung ist es auch, der Eigentümerin oder dem Eigentümer Möglichkeiten aufzuzeigen, das Grundstück aus eigenem Antrieb so zu nutzen, dass der Erlass eines Baugebots entbehrlich wird.

Nach § 175 Abs. 2 BauGB darf ein Baugebot ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erlassen werden. Zu den städtebaulichen Gründen zählen insbesondere bauliche Maßnahmen zugunsten des Wohnungsbaus sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Kann das verfolgte städtebauliche Ziel auf eine für die betroffene Eigentümerin oder den betroffenen Eigentümer weniger belastende Weise erreicht werden, fehlt es zudem an der Erforderlichkeit eines Baugebots.

Frage 6:

Welche Schritte sind geplant, um den Platz zu aktivieren, um Baulandmobilisierung zu fördern und Gefahren durch anhaltenden Leerstand bzw. Ruinenzustand zu beseitigen?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Um den Cecilienplatz zu aktivieren, Bauland zu mobilisieren und Gefahren durch den anhaltenden Leerstand und den Ruinenzustand zu beseitigen, hat das Bezirksamt sowohl mittel- bis langfristige als auch kurzfristige Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt.

Mittel- bis langfristige Maßnahme:

Im Jahr 2018 hat das Bezirksamt das Bebauungsplanverfahren 10-107 für die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Aufwertung der genannten Grundstücke zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht eine urbane Mischnutzung vor, die Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Einrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen umfasst.

Kurzfristige Maßnahmen:

Im Jahr 2024 wurde eine zerstörungssichere Beleuchtung für die beiden Durchgänge vom Cecilienplatz zur U-Bahn angebracht. Seitdem sind die Durchgänge ausreichend ausgeleuchtet. Im Jahr 2025 wurden bauliche Sicherungsmaßnahmen im Zuge von Verwaltungsvollstreckungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgesetzt. Am Cecilienplatz 10 und 12 wurden stabile Metallplatten im Erdgeschossbereich angebracht, um weiterem Vandalismus Einhalt zu gebieten.

Darüber hinaus wurde auch die Sicherung/ der Verschluss der anderen Gebäude und der Obergeschosse sowie der Zufahrt im Untergeschoss angeordnet, durchgesetzt und kontrolliert.

Berlin, den 16.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen