

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 6. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mai 2026)

zum Thema:

Adler Group und der Steglitzer Kreisel XIV

Welche Konsequenzen zieht der Senat aus den rechtskräftigen Urteilen und der fortbestehenden Nichtumsetzung des Projekts?

und **Antwort** vom 29. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Juni 2026)

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. 19/26037
vom 06.05.2026

über Adler Group und der Steglitzer Kreisel XIV

Welche Konsequenzen zieht der Senat aus den rechtskräftigen Urteilen und der fortbestehenden Nichtumsetzung des Projekts?

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 den Bezirk Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Der Steglitzer Kreisel beschäftigt Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit seit Jahren. Trotz fortbestehender Baugenehmigung, zahlreicher Ankündigungen und wiederholter Zusicherungen eines Weiterbaus ist bis heute kein konkreter Fertigstellungstermin bekannt.

In der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf vom 18.02.2026 wurde seitens des Bezirksamts ausgeführt, dass die Adler Group das Projekt zwar formal aufrechterhalte, jedoch nicht selbst fertigstellen wolle. Gleichzeitig wurde erklärt, dass sämtliche rechtlichen Handlungsmöglichkeiten umfassend geprüft worden seien, bislang jedoch keine belastbaren Eingriffsmöglichkeiten gesehen würden.

Zugleich wurde in der Debatte darauf hingewiesen, dass für den Senat grundsätzlich die Möglichkeit bestehe, die Zuständigkeit für das Bauvorhaben an sich zu ziehen, und dass hierzu bereits Gespräche mit der Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung geführt würden. Besondere Bedeutung kommt dabei den vorliegenden rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidungen zum Projekt zu.

Mit Urteil des Landgerichts Berlin II vom 26.07.2023 (Az. 20 O 55/22) sowie den Beschlüssen des Kammergerichts Berlin vom 19.12.2023 und 08.02.2024 (Az. 27 U 82/23) wurde unter anderem festgestellt, dass

- die vertraglichen Verpflichtungen der Adler Group weiterhin bestehen,
- eine rechtliche oder tatsächliche Unmöglichkeit der Umsetzung nicht vorliegt,
- wirtschaftliche Schwierigkeiten eine Nichterfüllung nicht rechtfertigen,
- sowie die Umsetzung des Projekts grundsätzlich weiterhin möglich ist.

Gleichzeitig erklärte die Adler Group gegenüber Käufern mit Schreiben vom 07.01.2026, dass die Wohnungen nicht mehr fertiggestellt werden sollen und Rückabwicklungen angestrebt würden.

Bereits mit E-Mail vom 19.11.2025 teilte die Senatskanzlei dem Wohnungskäufer André Gaufer mit, dass das Land Berlin an einer „vernünftigen Lösung“ interessiert sei und auch die Option eines Erwerbs oder Rückerwerbs des Steglitzer Kreisels beziehungsweise einzelner Projektteile geprüft werde. Demnach würden entsprechende Gespräche geführt und verschiedene Optionen geprüft.

Vor diesem Hintergrund stellen sich erhebliche Fragen hinsichtlich der Bewertung der bestehenden rechtlichen Handlungsmöglichkeiten sowie der Rolle des Senats im Umgang mit dem Projekt.

Frage 1:

Welche konkreten Gespräche, Prüfungen oder Abstimmungen im Zusammenhang mit einer „vernünftigen Lösung“ beziehungsweise einem möglichen Erwerb oder Rückerwerb des Steglitzer Kreisels oder einzelner Projektteile wurden seit der E-Mail der Senatskanzlei vom 19.11.2025 geführt beziehungsweise vorgenommen?

Frage 3:

Welche Senatsverwaltungen, Bezirksbehörden, landeseigenen Unternehmen oder sonstigen öffentlichen Stellen sind an diesen Prüfungen oder Gesprächen beteiligt?

Antwort zu 1 und 3:

Es haben keine Gespräche, Prüfungen oder Abstimmungen im Zusammenhang mit den genannten Themen stattgefunden.

Ein Rückkauf durch das Land Berlin wäre mit erheblichen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken verbunden und wurde deshalb zu keinem Zeitpunkt diskutiert oder geprüft.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Zusammenhang mit dieser Aussage haben keine Gespräche, Prüfungen oder Abstimmungen stattgefunden.“

Frage 2:

Welche konkreten Optionen werden seitens des Senats derzeit hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Projekts geprüft?

Antwort zu 2:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Projekt ist ein privates und kein öffentliches Projekt. Prüfungen erfolgen im Rahmen von Vorgesprächen oder Anfragen sollten Änderungen am genehmigten Vorhaben vorgelegt werden.“

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die Diskrepanz zwischen den rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidungen zur fortbestehenden Realisierbarkeit des Projekts und der Erklärung der Adler Group vom 07.01.2026, die Wohnungen nicht mehr fertigstellen zu wollen?

Frage 5:

In welcher Weise wurden die Urteile des Landgerichts Berlin II vom 26.07.2023 (Az. 20 O 55/22) sowie die Beschlüsse des Kammergerichts Berlin vom 19.12.2023 und 08.02.2024 (Az. 27 U 82/23) in die behördliche Bewertung möglicher Eingriffs-, Steuerungs- und Handlungsmöglichkeiten einbezogen?

Frage 6:

Welche konkreten Schlussfolgerungen hat der Senat aus den genannten gerichtlichen Entscheidungen für den weiteren Umgang mit dem Steglitzer Kreisel gezogen?

Frage 7:

Wurde seitens des Senats oder nach Kenntnis des Senats seitens des Bezirksamts erneut geprüft, ob und inwieweit die gerichtlichen Feststellungen Auswirkungen auf die Anwendungsmöglichkeiten des § 176 BauGB oder anderer bauordnungs-, bauplanungs- beziehungsweise städtebaulicher Instrumente haben?

Frage 8:

Falls ja: Mit welchem konkreten Ergebnis erfolgte diese Prüfung, insbesondere hinsichtlich eines möglichen Baugebots oder anderer rechtlicher Handlungsmöglichkeiten?

Frage 9:

Falls nein: Aus welchen Gründen erfolgte trotz der genannten gerichtlichen Entscheidungen bislang keine entsprechende Neubewertung?

Frage 10:

Hält der Senat an der bisherigen Einschätzung fest, dass derzeit keine weitergehenden behördlichen Handlungsmöglichkeiten bestehen?

Frage 11:

Falls ja: Auf welche konkrete rechtliche Prüfung, welches Gutachten, welche behördliche Einschätzung oder welche sonstige Grundlage stützt sich diese Auffassung?

Antwort 4 bis 11:

Der Senat äußert sich nicht zu privatrechtlichen Streitigkeiten.

Es gibt keine behördlichen Handlungsmöglichkeiten, um den Bauherrn zur Fertigstellung des Vorhabens zu verpflichten.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zivilrechtliche Entscheidungen werden von Seiten des Bezirks nicht bewertet.“

„Im Ergebnis bestehen weder bauordnungs- noch bauplanungsrechtliche Grundlagen, um den Bauherrn zur Fertigstellung des Vorhabens zu verpflichten.“

„Ein interner Vermerk des Stadtplanungsamts Steglitz-Zehlendorf liegt der [...] genannten Einschätzung zu Grunde.“

Frage 12:

Wird seitens des Senats aktuell geprüft, die Zuständigkeit für das Bauvorhaben Steglitzer Kreisel an sich zu ziehen?

Frage 13:

Falls ja: Auf welcher rechtlichen Grundlage, mit welcher Zielsetzung und in welchem Verfahrensstand befindet sich diese Prüfung?

Antwort zu 12 und 13:

Es gibt keine aktuelle Prüfung dazu.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirksamt sind keine Aktivitäten bekannt.“

Frage 14:

Welche konkreten Gespräche haben seit dem 18.02.2026 zwischen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beziehungsweise weiteren Senatsverwaltungen zum Projekt Steglitzer Kreisel stattgefunden?

Antwort zu 14:

Es fanden erste Gespräche zwischen dem Senat und dem Bezirk statt.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gespräche haben stattgefunden. Ziel dieser Gespräche ist die Vorbereitung von Planungsgrundsätzen, sollte ein Verkauf des Projekts stattfinden und mögliche neue Bauanträge das Bezirksamt erreichen.“

Frage 15:

Welche konkreten Ergebnisse, Vereinbarungen, Prüfaufträge oder weiteren Verfahrensschritte ergaben sich aus diesen Gesprächen?

Antwort zu 15:

Gesprächsgegenstand waren eine Beratung zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie eine Abstimmung zu den planerischen Zielen. Der Prozess ist nicht abgeschlossen.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Konkret ging es in den Gesprächen um Planungsgrundsätze und den Umgang mit dem Quartier Steglitzer Kreisel im Allgemeinen, sollte eine Veräußerung und Neuprojektierung eines neuen Eigentümers stattfinden.“

Frage 16:

Welche rechtlichen, tatsächlichen, wirtschaftlichen oder verwaltungspraktischen Hindernisse sieht der Senat derzeit einer Umsetzung beziehungsweise Fertigstellung des Projekts entgegenstehen?

Antwort zu 16:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Verwaltungspraktische Grundsätze stehen der Fertigstellung nicht entgegen. Weitergehende Antworten kann nur der Eigentümer tätigen.“

Frage 17:

Welche konkreten Maßnahmen wurden seitens des Senats oder nach Kenntnis des Senats seitens des Bezirksamts seit der BVV-Sitzung vom 18.02.2026 tatsächlich veranlasst?

Antwort zu 17:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es mussten keine Maßnahmen veranlasst werden. Auch ist der Begriff Maßnahmen hier nicht näher definiert und müsste konkretisiert werden.“

Frage 18:

Wie bewertet der Senat die Auswirkungen der ausbleibenden Fertigstellung beziehungsweise nur geringen oder nicht nachvollziehbaren Baufortschritte auf

- a) die Käufer der Wohnungen,
- b) das Stadtbild und die städtebauliche Entwicklung des Bezirks,
- c) das Vertrauen in die Durchsetzung bestehender rechtlicher Verpflichtungen?

Antwort zu 18, 18 a), 18 b) und 18 c):

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu kann aus amtlicher Sicht keine Einschätzung getroffen werden.

Das äußere Erscheinungsbild ist dem Steglitzer Zentrum nicht würdig.

Aus verwaltungsrechtlicher Sicht, werden alle Verpflichtungen jederzeit durchgesetzt.“

Der Senat schließt sich den Ausführungen des Bezirks an.

Frage 19:

Welche Baustellenkontrollen fanden seit der letzten in früheren Senatsantworten genannten Kontrolle vom 20.10.2025 statt?

Antwort zu 19:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Januar, März und im April 2026 fanden Bauzustandsbesichtigungen seitens der Bau- und Wohnungsaufsicht Steglitz-Zehlendorf statt.“

Frage 20:

Welche konkreten Baufortschritte wurden bei diesen Baustellenkontrollen jeweils festgestellt, und wie unterscheiden sich diese Feststellungen von den bereits früher genannten Arbeiten am Gebäudekern, an Aufzugsschächten und an statischen Ertüchtigungen?

Antwort zu 20:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Auf Grund der Witterungslage im Januar ruhten die Baumaßnahmen. Im März wurde festgestellt, dass weiter an der Kernertüchtigung gearbeitet wurde. Die Wiederaufnahme der Korrosionsschutzmaßnahmen begann. Weiter werden Arbeiten an der Stahlkonstruktion ausgeführt.“

Frage 21:

Welche Änderungen haben sich seit der Antwort auf die Schriftliche Anfrage 19/24201 hinsichtlich der Baugenehmigungen, Bauvoranfragen, Vorbescheide, Nachträge sowie sonstigen Genehmigungs- und Änderungsverfahren zu den Bauteilen A, B und C des Sockelbereichs, dem Bauteil D (Turm) sowie dem Bauteil E (Parkhaus) ergeben?

Antwort zu 21:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde ein 2. Nachtrag für den Turm (Bauteil D) eingereicht, der die Verstärkung der Stahlkonstruktion vorsieht. Dieser befindet sich in Bearbeitung. Für die Vorbescheide für das Bauteil A und B sind Verlängerungsbescheide im Mai eingereicht worden.“

Frage 22:

Warum ist der am 15.11.2021 eingegangene Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Gebäudeteil E (Parkhaus) trotz der zwischenzeitlich in Aussicht gestellten zügigen Bearbeitung bislang nicht beschieden worden?

Antwort zu 22:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Antrag befindet sich weiterhin in Bearbeitung.“

Frage 23:

Welche konkreten Hindernisse, offenen Punkte, fehlenden Unterlagen oder noch nicht abgeschlossenen Prüfschritte bestehen nach Kenntnis des Senats derzeit hinsichtlich dieses Genehmigungsverfahrens?

Antwort zu 23:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dies kann das Bezirksamt nicht beantworten.“

Frage 24:

Wie ist der aktuelle Bearbeitungsstand des Antrags auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Parkhausgrundstück?

Frage 25:

Wurden die in früheren Antworten benannten Änderungen und Ergänzungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vollständig eingereicht, und falls nein, welche Unterlagen, Nachweise oder Planänderungen fehlen bis heute?

Antwort zu 24 und 25:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Bauteil E, befindet sich in der abschließenden Bearbeitung.“

Berlin, den 29.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen