

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Brychcy (**LINKE**)

vom 11. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2026)

zum Thema:

Warum steht das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beim Wohnungsbauprojekt der Degewo in Zehlendorf seit Jahren auf der Bau-Bremse?

und **Antwort** vom 28. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Brychcy (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26049

vom 11. Mai 2026

über Warum steht das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beim Wohnungsbauprojekt der Degewo in Zehlendorf seit Jahren auf der Bau-Bremse?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in jeweils eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Seit wann plant die Degewo am Wiesenschlag in Zehlendorf den Bau von Mietwohnungen und einer Kita?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die degewo hat am 29. Mai 2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.“

Frage 2:

Wie viele Wohnungen und Kitaplätze sollten dort nach den ersten Planungen der Degewo bis wann realisiert werden?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die degewo ging in ihrem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 29. Mai 2017 von ca. 260 Wohneinheiten aus. Die genaue Anzahl der Kita-Plätze war zu diesem Zeitpunkt noch nicht Gegenstand des Antrags. Nach der ersten Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde von ca. 250 WE mit einem Folgebedarf von 20 Kitaplätzen ausgegangen.“

Frage 3:

Wie viele der Wohnungen sollten laut den ursprünglichen Planungen barrierefrei und/oder mietpreisgebunden sein?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Anteil von gefördertem Wohnraum lag bei 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten. Über den Anteil barrierefreier Wohnungen hat das Stadtplanungsamt keine Unterlagen.“

Frage 4:

Wie viele Wohnungen sind es nach aktueller Planung insgesamt und wie viele davon sollen barrierefrei und/oder mietpreisgebunden sein?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die aktuelle Planung sieht den Bau von 182 Wohnungen vor. Der Anteil von gefördertem Wohnraum liegt bei 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten. Über den Anteil barrierefreier Wohnungen hat das Stadtplanungsamt keine Unterlagen.“

Frage 5:

Wie kommt die Differenz zwischen der Ursprungsplanung und den aktuellen Planungen zustande?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauhöhe und damit die Anzahl der Geschosse wurde herabgesetzt. Damit reduzierte sich die zur Verfügung stehende Fläche. Zudem wurde aus Lärmschutzgründen ein größerer Abstand zu den Nachbarn an der Potsdamer Chaussee 86a und 87 notwendig, um das Verfahren weiterführen zu können. Die Baukörper wurden angepasst, die Fläche reduziert.“

Frage 6:

Wann wird der Bebauungsplan des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf voraussichtlich festgesetzt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Festsetzung im 1. Halbjahr 2027 ist realistisch, soweit die weiteren Verfahrensschritte keine neuen Herausforderungen mit sich bringen.“

Frage 7:

Seit wann wird an der Festsetzung gearbeitet und was waren vom heutigen Zeitpunkt aus betrachtet die wichtigsten Meilensteine im Prozess (bitte mit Datum benennen!)?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„An der Festsetzung wird seit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 29. Mai 2017 gearbeitet. Die bisherigen Verfahrensschritte nach BauGB in chronologischer Reihenfolge:

29. Mai 2017	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
21.11.2017	Einleitungsbeschluss Bezirksamt
04.05.2018	Frühzeitige Trägerbeteiligung (Beteiligung der Behörden)
11.06.-12.07.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
21.12.2022	Trägerbeteiligung“

Frage 8:

Warum dauert der Gesamtprozess in diesem konkreten Fall so lange?

Antwort zu 8:

Zwischen 2019 und 2022 kam es im Verfahren zu verschiedenen Herausforderungen und Verzögerungen. Dazu zählten insbesondere die Auswirkungen der Corona-Pandemie, langwierige Verhandlungen über einen privatrechtlichen Nachbarschaftsvertrag zwischen der degewo und den Nachbarn sowie ein zeitweiliger Bearbeitungsstopp kleinerer Bebauungspläne infolge der prioritären Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens 6-30 (Lichterfelde-Süd). Seit 2023 führten zudem stockende Verhandlungen zum Durchführungsvertrag zu weiteren Verzögerungen. Ursache waren insbesondere Schwierigkeiten bei der rechtlichen Bewältigung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Durch Vermittlungen konnte eine Lösung erzielt werden.

Frage 9:

Wann wäre aus heutiger Sicht der früheste theoretische Zeitpunkt für einen Baustart am Wiesenschlag?

Antwort zu 9:

Die degewo hat dem Bezirksamt die folgende Information mitgeteilt:

„Unter Berücksichtigung der Ausschreibungsfristen im Baugewerbe wird derzeit mit einer Baufeldfreimachung im Februar 2028 sowie einem Baubeginn in Mitte 2028 gerechnet.“

Frage 10:

In welcher Zeitspanne soll laut Plänen der Degewo das Bauprojekt abgeschlossen werden?

Antwort zu 10:

Die degewo hat dem Bezirksamt die folgende Information mitgeteilt:

„Die Bauzeit wird zum jetzigen Zeitpunkt mit ca. 2 Jahren (zwischen Mitte 2028 und Mitte 2030) prognostiziert.“

Frage 11:

Ist die voraussichtliche Gesamtdauer des Projektes am Wiesenschlag mit anderen Projekten der Degewo in dieser Größenordnung vergleichbar oder fällt sie aus dem Rahmen?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis und kann keine Aussagen tätigen. Dies ist derzeit das einzig laufende Bebauungsplanverfahren in Steglitz-Zehlendorf mit Beteiligung der degewo.“

Frage 12:

Warum musste die Bauhöhe der geplanten Bebauung der Degewo im Verlauf des Planungsprozesses herabgesetzt werden?

Antwort zu 12:

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die ursprünglich geplante Gebäudehöhe von sechs auf maximal fünf Geschosse reduziert, um den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz besser zu berücksichtigen und eine angemessenere städtebauliche Einbindung zu erreichen. Der überarbeitete Entwurf fand 2018 Zustimmung beim Landesdenkmalamt sowie im Stadtplanungsausschuss. Die nunmehr beabsichtigte Anzahl an Geschossen im Plangebiet ist das Ergebnis der Abwägung öffentlicher Belange gegen- und untereinander und berücksichtigt zugleich den gesamtstädtischen Wohnraumbedarf.

Frage 13:

Ist es zutreffend, dass es massive Einwände gegen die Bauhöhe und die Gestaltung der Baukörper im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf gab und gibt?

Antwort zu 13:

Vor dem Hintergrund des unter Frage 12 dargestellten Ergebnisses der Abwägung bestehen seitens des Bezirksamts derzeit keine Einwände hinsichtlich der Bauhöhe sowie der Gestaltung der Baukörper.

Frage 14:

Wie hoch soll nun am Wiesenschlag gebaut werden (bitte Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Gesamthöhe des höchsten Gebäudes benennen!)?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Haus 1	4 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss
Haus 2	4 Vollgeschosse
Haus 3a	5 Vollgeschosse
Haus 3b	4 Vollgeschosse
Haus 4	4 Vollgeschosse

Haus 5a	4 Vollgeschosse
Haus 5b	5 Vollgeschosse
Haus 6	4 Vollgeschosse

Die geplante Geschossflächenzahl beträgt 1,14 (Stand 20.05.2026). Die höchsten geplanten Baukörper mit 5 Geschossen sind 17,05 m hoch.“

Frage 15:

Wie viele Vollgeschosse, welche Geschossflächenzahl und welche Gesamthöhe hat das nahegelegene Wohnhaus an der Ecke Potsdamer Chaussee/Lissabonallee (Eingänge in der Charles-H.-King-Str.)?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Gebäudekomplex Charles-H.-King-Str. 26, 28 ist ein Wohnhaus mit 7 Obergeschossen (vgl. ALKIS). Die ungefähre Gebäudegrundfläche wird mit ca. 595 m² beziffert. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 33.687,1 m² (Flurstücks-KZ 583, Flur 2, Düppel) auf und enthält eine freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün zwischen 3 und 7 Geschossen. Die angefragte Geschossflächenzahl bezieht sich auf das ganze Grundstück und beträgt 0,594 (lt. Umweltatlas von 2019). Die Gebäudehöhe (First) der Charles-H.-King 26, 28 wird lt. Umweltatlas – Gebäudehöhen von 2022 - mit 24,306 m angegeben. Die Gebäudehöhe eines benachbarten viergeschossigen Wohnblocks auf demselben Grundstück wird mit 14,924 m angegeben.

Eine Sichtbeziehung oder ein direkter städtebaulicher Bezug zum Wiesenschlag besteht nicht, da zwischen beiden Arealen das Areal des JAZ (Jugendausbildungszentrum) liegt (1- bis 3-geschossige Bebauung).

Ergänzend ein Auszug aus der Begründung zum B-Plan 6-40VE „Wiesenschlag“: „Das Ortsbild der näheren Umgebung zum Plangebiet ist durch eine Bebauung mit überwiegend zwei bis drei Vollgeschossen geprägt. Eine deutlich darüberhinausgehende städtebauliche Höhendominante bildet das westlich des Plangebiets gelegene Ärztehaus, das ursprünglich als Fabrikationsgebäude geplant und gebaut wurde. Eine Bebauung, die diese Geschosshöhen deutlich übersteigt, würde in ästhetischer Hinsicht einen städtebaulich disharmonischen Eindruck entstehen lassen.“ - Das dem Wiesenschlag direkt benachbarte Mutter-Mochow-Haus (Potsdamer Chaussee 87) hat eine Firsthöhe von 13,764 m.“

Frage 16:

Wie verlief am 12. Dezember 2018 in der BVV Steglitz-Zehlendorf die Abstimmung über den Antrag „Neubauvorhaben am Wiesenschlag“ (Drucksache: 0845/V), der eine maximale Geschossflächenzahl von 1,0 für die Bebauung festgelegt hat. Welche Fraktion hatte den Antrag eingebracht und welche Fraktionen haben zugestimmt?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Zitat aus dem Protokoll der BVV-Sitzung vom 12. Dezember 2018 (frei zugänglich):

„Der Antrag wird in der vorliegenden Fassung mit 34 Ja-Stimmen bei 3 Nein-Stimmen und 13 Enthaltungen beschlossen.“

Frage 17:

Musste aufgrund des beschlossenen Antrags die Zahl der geplanten Wohnungen und Kitaplätze im Degewo-Projekt reduziert werden? Wenn ja, wie viele Wohnungen (wie viele davon mietpreisgebunden und/oder barrierefrei) und Kitaplätze sind dadurch (voraussichtlich) verhindert worden?

Antwort zu 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht entscheidend für das Nutzungsmaß. Vielmehr gab es von Seiten der Vorhabenträgerin frühe Überlegungen, mehr kleine Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte zu bauen. Angesichts des Bedarfs an größeren (auch geförderten) Wohnungen wurde im Laufe des Verfahrens ein höherer Anteil an größeren Wohnungen für Familien mit Kindern eingeplant. Insofern war dies der Kita-Planung eher dienlich. Die zur Verfügung stehende Fläche wurde zu jeder Zeit zu 50 Prozent für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vorgesehen.

Derzeitiger Stand: Die Kita-Planung wurde vor Kurzem fallengelassen, da der Bezirk angesichts der aktuellen Bevölkerungsstatistik keinen Bedarf mehr erkennt und sich der vorgesehene Träger zurückgezogen hat. Die degewo prüft derzeit die Finanzierbarkeit einer Wohnnutzung über einen sozialen Träger auf der für die Kita vorgesehenen Fläche. Das Ergebnis wird in den nächsten Wochen erwartet. Die Anzahl der Wohnungen wird sich damit wieder leicht erhöhen.“

Frage 18:

Wo genau befindet sich ausgehend vom Neubaugelände am Wiesenschlag das nächste Gebäude mit einer Geschossflächenzahl von größer als 1,0 und mindestens 6 Vollgeschossen?

Antwort zu 18:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dieses Kriterium wird in einem weiträumigen Radius um den Wiesenschlag herum nicht erfüllt. In einem großflächigen Radius gibt es lediglich die bereits oben genannte, teilweise 7-geschossige Wohnbebauung an der Charles-H. King-Straße, die aber aufgrund der Grundstücksgröße unter einer GFZ von 1,0 bleibt; ebenso die Bebauung an Edwin-C. Diltz-Str. südlich davon. Insgesamt ist dieses Gebiet von einer Zeilenbauweise geprägt. Das Wohngebiet nördlich der Potsdamer Chaussee (Kurstr. etc.) weist max. 5 Geschosse auf. In einem noch größeren Radius findet sich z. B. Wohnbebauung an der Scharfstraße mit einer GFZ von 1,4 bei 3 Geschossen. Weitere Gebäude mit mind. 6 Geschossen sind das Rathaus Zehlendorf, das Finanzamt Zehlendorf, Polizeistandort Königstraße und Einkaufszentrum (Hochhaus Clayallee).“

Frage 19:

Wie schätzt der Berliner Senat den Bedarf nach vergleichsweise günstigen bzw. mietpreisgebundenen und barrierefreien Wohnungen in Zehlendorf grundsätzlich ein?

Antwort zu 19:

Der Bedarf an vergleichsweise günstigen bzw. mietpreisgebundenen sowie barrierefreien Wohnungen ist in ganz Berlin und damit auch in Steglitz-Zehlendorf weiterhin hoch. Das Vorhaben der degewo am Wiesenschlag stellt daher neben weiteren wichtigen Projekten wie der Nachverdichtung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an der Lissabonallee oder der Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Neulichterfelde“ einen wichtigen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Südwesten der Stadt dar.

Frage 20:

Wie schätzt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf den Bedarf nach vergleichsweise günstigen bzw. mietpreisgebundenen und barrierefreien Wohnungen in Zehlendorf grundsätzlich ein?

Antwort zu 20:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Mietwohnungsmarkt gilt in Berlin in aller Gesamtheit als angespannt, dies betrifft auch den günstigen und mietpreisgebundenen Wohnungsmarkt.“

Frage 21:

Welche Priorität hat das Vorhaben der Degewo am Wiesenschlag für das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf im direkten Vergleich mit dem privaten Luxusbauprojekt auf dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände in Lichterfelde Süd?

Antwort zu 21:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Vorhaben genießt eine hohe Priorität, analog anderer Bebauungsplanverfahren, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Das Stadtplanungsamt sichert die ununterbrochene Bearbeitung des Plans seit Jahren personell ab und wird dies auch zukünftig tun.“

Frage 22:

Hat sich der zuständige CDU-Stadtrat aus Steglitz-Zehlendorf für das Degewo-Projekt persönlich gegenüber dem Berliner Senat eingesetzt?

Antwort zu 22:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Vorhaben ist Bestandteil des halbjährlichen Austauschs mit der Wohnungsbauleitstelle und Teil der Zielvereinbarung gemäß dem Bündnis für Wohnungsneubau. Entsprechend ist eine zügige Umsetzung des Projekts von allen Seiten sehr wünschenswert.“

Berlin, den 28.05.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohne