

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 8. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2026)

zum Thema:

Entwicklungen rund um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord (VI)

und **Antwort** vom 22. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26641
vom 8. Juli 2026

über Entwicklungen rund um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord (VI)

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 den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wurde ein Baubeginn für den Cecilienplatz 10 und 12 angezeigt? Wenn ja, wann?

Frage 2:

Wurde bereits ein Baubeginn für den Cecilienplatz 11 angezeigt? Wenn ja, wann?

Antwort zu 1-2:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es wurde für keines der Grundstücke der Baubeginn angezeigt (Stand 17.07.2026).“

Frage 3:

Wurde durch die Eigentümer bereits der Rückbau für eines oder mehrere der Gebäude für den Cecilienplatz 10,11 und 12 angezeigt? Wenn ja, wann wird damit begonnen, die Ruinen abzureißen?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Der Abbruch wurde bislang nicht angezeigt (Stand 17.07.2026).“

Frage 4:

Welche Veränderungen zur bisher genehmigten Bebauung des Cecilienplatzes 10, 11 und 12 wird nunmehr durch die neuen Eigentümer angestrebt? Wurden bereits Änderungen zur erteilten Baugenehmigung beantragt?

Antwort zu 4:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Das Bezirksamt und die neuen Eigentümer der Grundstücke Cecilienplatz 10 und Cecilienplatz 12 befinden sich im Austausch über eine zukünftige planungsrechtlich zulässige Bebauung. Das Bezirksamt betont in den Gesprächen die Rolle des Standorts als Teil des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd. Änderungen an den Baugenehmigungen wurden bislang nicht beantragt (Stand 17.07.2026).“

Frage 5:

Wie viele Geschosse werden die neu zu errichtenden Wohnbauten haben?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die gemeinsame Erdgeschosszone soll laut den vorliegenden Bauanträgen zweigeschossig errichtet werden. Die zu errichtende Gebäudeteile sollen jeweils zwölf Geschosse aufweisen. Oberhalb des zwölften Geschosses ist jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss geplant.“

Frage 6:

Welche Verfahrensschritte sind mit welcher Zeitschiene bis zur Umsetzung des Bauvorhabens noch durchzuführen? Wann ist mit einer Baufertigstellung zu rechnen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Vor Baubeginn ist ein Abrisskonzept vorzulegen. Dies wurde bislang nicht eingereicht. Eine Aussage zum Zeitplan und der Baufertigstellung kann nur durch den Vorhabenträger getätigt werden.“

Frage 7:

Wie viele Wohneinheiten sollen nach den neuen Plänen nunmehr entstehen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den aktuell vorliegenden Bauanträgen sind 291 Wohneinheiten geplant.“

Frage 8:

Ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land und dem Vorhabenträger geschlossen worden, bzw. soll noch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welchen Inhalt hat der städtebauliche Vertrag?

Antwort zu 8:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin wurde nicht geschlossen, da die Vorhabenträgerin auf Grundlage des § 34 BauGB über bestehende Baurechte verfügt und diese im Rahmen der eingereichten Bauanträge ausschöpfen möchte. Daher ist das geplante Vorhaben planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages würde gegen das in § 11 Abs. 2 BauGB normierte Koppelungsverbot verstoßen und wäre insoweit unzulässig. Nach dem Koppelungsverbot darf die öffentliche Hand keine vertragliche Gegenleistung für eine hoheitliche Entscheidung verlangen, auf deren Erteilung die Antragstellerin oder der Antragsteller bereits einen Rechtsanspruch hat.

Ein städtebaulicher Vertrag käme daher nur dann in Betracht, wenn die Vorhabenträgerin über die ihr nach § 34 BauGB zustehenden Baurechte hinausgehende Baurechte begehrt, deren Schaffung eine entsprechende planerische Entscheidung der Gemeinde voraussetzt.

Soweit die Vorhabenträgerin auch künftig im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ihre bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB ausschöpft, wäre der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ebenfalls rechtlich unzulässig.“

Frage 9:

Wird der Vorhabenträger zur Herstellung von Schul- oder Kitaplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur verpflichtet?

Antwort zu 9:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin vertraglich nicht zur Herstellung von Kita- und Schulplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur verpflichtet werden kann. Nach den eingereichten Bauanträgen ist das Vorhaben aufgrund der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig. Eine entsprechende Verpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages würde gegen das Koppelungsverbot verstoßen (siehe Antwort zu Frage 8). Maßnahmen zur Herstellung von Kita- und Schulplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur können durch die Vorhabenträgerin daher lediglich auf freiwilliger Basis erfolgen.

Unberührt hiervon bleibt die Verpflichtung nach § 8 Abs. 2 BauO Bln. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen auf dem Baugrundstück Kinderspielflächen anzulegen und instand zu halten. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele ältere Kinder geeignet sein.“

Frage 10:

Wie viele Kita- und Schulplätze werden nach Fertigstellung zusätzlich benötigt und wie werden diese abgedeckt?

Antwort zu 10:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entsteht durch das Vorhaben ein zusätzlicher Bedarf von ca. 29 Kita- und ca. 31 Grundschulplätzen. Hinweis: Das Berliner Modell findet auf dieses Vorhaben keine Anwendung, da die Vorhabenträgerin ihre bestehenden Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB ausschöpft (siehe Antwort zu Frage 8).“

Frage 11:

Wird sich der Vorhabenträger an den Kosten zur Schaffung weiterer Kita- und Schulplätze beteiligen. Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 11:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Nein, da die Vorhabenträgerin auf Grundlage des § 34 BauGB über bestehende Baurechte verfügt und diese im Rahmen der eingereichten Bauanträge ausschöpfen möchte.“

Frage 12:

Welche Maßnahmen für eine bessere ärztliche Versorgung im Wohngebiet werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme ergriffen?

Antwort zu 12:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den Bauanträgen ist im ersten Obergeschoss eine Arztpraxis vorgesehen.“

Frage 13:

Wie hoch ist der Anteil an sozialgeförderten Wohnungen im Bauvorhaben? Wie viele sozialgeförderte Wohnungen sollen entstehen?

Antwort zu 13:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die Bereitstellung von sozial geförderten Wohnungen war nicht Gegenstand der Bauanträge. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet ist, sozial geförderte Wohnungen bereitzustellen, da das Vorhaben laut den Bauanträgen aufgrund bestehender Baurechte nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und daher genehmigungspflichtig ist (Stichwort: Koppelungsverbot, siehe Antwort zu Frage 8). Daher kann die Bereitstellung sozial geförderter Wohnungen durch die Vorhabenträgerin lediglich auf freiwilliger Basis erfolgen.“

Frage 14:

Wie viele zusätzliche Parkplätze sind im Zuge des Bauvorhabens geplant? Wie viele Tiefgaragenstellplätze sollen errichtet werden?

Antwort zu 14:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den Bauanträgen ist eine Tiefgarage für 142 Pkw-Stellplätze vorgesehen.“

Frage 15:

Ist die Errichtung von Fahrradstellplätzen geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 15:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den Bauanträgen sind 385 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen.“

Frage 16:

In welchem Umfang werden Gewerbeflächen errichtet?

Antwort zu 16:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den Bauanträgen sind ein Verbrauchermarkt sowie 20 weitere, kleinere Gewerbeflächen vorgesehen.“

Berlin, den 22.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen