

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)**

vom 17. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. September 2026)

zum Thema:

**Bebauung der ehemaligen Kleingartenflächen am Klüsserather Weg (III)**

und **Antwort** vom 7. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Oktober 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. 19/27200  
vom 17. September 2026  
über Bebauung der ehemaligen Kleingartenflächen am Klüsserather Weg (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 Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Zu welchem Zeitpunkt erlangten der Senat bzw. das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erstmals Kenntnis davon, dass der gegenwärtige Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück am Klüsserather Weg nach Erteilung der Baugenehmigungen nicht selbst zu bebauen, sondern ganz oder teilweise weiterzuverkaufen, und auf welchem Wege wurde diese Kenntnis erlangt?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Durch einen Hinweis aus der Nachbarschaft des Bauvorhabens Klüsserather Weg wurde das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf im Sommer 2026 auf eine Immobilienanzeige aufmerksam gemacht.“

Frage 2:

Welche konkreten Auswirkungen hat ein Eigentümerwechsel auf die für die drei Baufelder erteilten Baugenehmigungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Gültigkeit, der darin festgelegten Pflichten, Fristen, Nutzungsbedingungen und sonstigen Verpflichtungen des bisherigen bzw. künftigen Eigentümers?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Baugenehmigung als sachbezogener Verwaltungsakt bleibt bei einem Eigentümer-wechsel in vollem Umfang gültig, einschließlich der darin enthaltenen Verpflichtungen.“

Frage 3:

Welche konkreten baulichen, städtebaulichen und nutzungsbezogenen Eigenschaften sind in den Baugenehmigungen für die Baufelder 1, 2 und 3 jeweils verbindlich festgeschrieben? Bitte für jedes Baufeld insbesondere Angaben zu Anzahl und Art der Gebäude, Zahl der Wohneinheiten, Geschossigkeit, Wohnfläche, Stellplätzen, Freiflächen sowie sonstigen wesentlichen Auflagen und Nebenbestimmungen machen!

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

#### „Baufeld 1

4 Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohneinheiten (WE) (Typ A) sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit 8 bzw. 12 WE (Typ B)

- 2-geschossig mit Staffelgeschoss
- Gesamt-Wohnfläche: 1.520,7 m<sup>2</sup>, 32 WE
- Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern
- barrierefreie Wohnungen im EG
- Außenbereich Fahrradstellplätze gem. Forderungen BauOBln  
Spielplatzflächen gemäß BauO Berlin von 144 m<sup>2</sup>.
- Das Baufeld 1 umfasst das Flurstück 288 mit ca. 6.575 m<sup>2</sup> (Ecke Klüsserather Weg / Eltzbachweg)

#### Baufeld 2

14 Mehrfamilienhäuser mit 3 WE (Typ A) sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit 8 bzw. 12 WE (Typ B)

- 2-geschossig mit Staffelgeschoss
- Gesamt Wohnfläche: 3600,60 m<sup>2</sup>, 62 WE
- Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern
- barrierefreie Wohnungen im EG
- Bei den Wohnungen handelt es sich um gemeinschaftliche Wohnformen (Cluster-Wohngemeinschaften), die in Berlin für Studierende kaum angeboten werden. Sie sind in der Form auch für andere Cluster-Gemeinschaften wie von Senior\*innen, Allein-erziehende und Singles nutzbar.
- zwei Stellplätze für Pflege-/Wartungsfahrzeuge
- Außenbereich Fahrradstellplätze gem. Forderungen BauO Bln, erforderliche Fahrradstellplätze nach der AV Stellplätze (2021) mit 118, davon 6 für Sonderfahräder,

ermittelt,

dezentral in der Nähe der Häuser in überdachten Doppelstockparkersystemen, insgesamt 120 normale und 8 Lastenradstellplätze

- Die Spielplatzflächen werden gemäß BauO Berlin mit 264 m<sup>2</sup> nachgewiesen.
- Baufeld 2 umfasst das Flurstück 367 mit ca. 9.663 m<sup>2</sup>

### Baufeld 3

fünf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten sowie ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten

- 2-geschossig
- Gesamt- Wohnfläche: 854,5 m<sup>2</sup>, 50 WE
- Einraumwohnungen
- barrierefreie Wohnungen im EG
- Außenbereich Fahrradstellplätze gem. Forderungen BauOBln, keine PKW Stellplätze
- Die Spielplatzflächen gemäß BauO Berlin für 50 Wohneinheiten 200 m<sup>2</sup>
- Das Baufeld 3 umfasst das Flurstück 266 mit ca. 3.826 m<sup>2</sup>.

Frage 4:

Ist die Nutzung der genehmigten Wohneinheiten als studentisches Wohnen in den jeweiligen Baugenehmigungen oder anderweitig rechtlich verbindlich festgeschrieben? Falls ja, aufgrund welcher konkreten Festsetzung, Auflage oder sonstigen Rechtsgrundlage und für welchen Zeitraum? Falls nein, welche anderweitige Nutzung wäre nach einem Eigentümerwechsel zulässig?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Studentische Nutzerkreis ergibt sich aus der Betriebsbeschreibung. Die Einraumwohnungen können jedoch als normale Wohnung in genehmigter Form genutzt werden.

Die Vermietung erfolgt gem. Betriebsbeschreibung an Student\*innen nach § 549 (3) BGB mit einer Mindestmietdauer von sechs Monaten.

Falls die Wohnungen anders genutzt oder zusammengelegt werden, ist ein neuer Bauantrag und eine erneute Prüfung erforderlich.“

Frage 5:

Wurde die Erteilung der Baugenehmigungen bzw. die zugrunde liegende städtebauliche Bewertung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem studentischem Wohnraum begründet oder stand dieses Interesse bei der Prüfung und Genehmigung des Vorhabens maßgeblich im Vordergrund? Falls ja, welche konkreten Unterlagen, Stellungnahmen oder Entscheidungen dokumentieren dies?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Planungsrechtlich wurde die beantragte Art der baulichen Nutzung als „Wohnen“ bewertet, so dass die Schaffung von „studentischem Wohnen“ als Wohnform nicht unter dem Gesichtspunkt des besonderen öffentlichen Interesses hinsichtlich deren Zulässigkeit bewertet wurde.“

Frage 6:

Wurden für das konkrete Bauvorhaben am Klüsserather Weg öffentliche Fördermittel, Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen oder sonstige öffentliche Finanzierungsinstrumente beantragt, bewilligt oder in Aussicht gestellt? Falls ja, bitte jeweils Fördergeber, Betrag, Empfänger, Förderzweck, Bewilligungszeitpunkt sowie die mit der Förderung verbundenen Bedingungen und Bindungsfristen nennen und darstellen, ob diese bei einem Eigentümerwechsel auf den Erwerber übergehen!

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein.“

Frage 7:

Zu welchem Kaufpreis wurden die Grundstücksflächen am Klüsserather Weg, die heute im Eigentum der Klüsserather Weg Grundstücks GmbH stehen, ursprünglich von der Deutschen Bahn AG bzw. einem mit ihr verbundenen Unternehmen an den heutigen Eigentümer oder dessen Rechtsvorgänger veräußert?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu liegen dem Bezirksamt keine Erkenntnisse vor. Ein vom Bezirksamt angeregter Kauf durch das Land Berlin zum Erhalt der Kleingartenflächen wurde durch den damaligen Senat nicht umgesetzt.“

Frage 8:

Wie viele Grundstücke bzw. Baugrundstücke wurden 2025 und 2026 (bis zum Zeitpunkt der Beantwortung) nach Erteilung einer Baugenehmigung und vor Beginn der Baumaßnahmen ganz oder teilweise weiterveräußert, und wie verteilen sich diese Fälle auf die einzelnen Berliner Bezirke? Bitte die Fälle nach Jahr und Bezirk aufschlüsseln und – soweit die Daten vorliegen – jeweils die Grundstücksadresse bzw. Lage, den Zeitpunkt der Baugenehmigung und den Zeitpunkt des Weiterverkaufs benennen!

Antwort zu 8:

Zu Veräußerungsgeschäften liegen den Bezirken i.d.R. keine Kenntnisse vor. Daher wurde hierzu auf eine Abfrage aller Bezirke verzichtet.

Berlin, den 07.10.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen