

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)

vom 13. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2026)

zum Thema:

Villa Bolle und Dahme-Ufer im Quartier „Marienufer“: Was wurde aus den öffentlichen Zusagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE „Marienhain“?

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

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25800

vom 13. April 2026

über Villa Bolle und Dahme-Ufer im Quartier „Marienufer“: Was wurde aus den öffentlichen Zusagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE „Marienhain“?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft mitunter 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 Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in jeweils eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE „Marienhain“ lag für den Bereich der Villa Bolle und des Dahme-Ufers ein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde. Vorgesehen waren dort nicht nur Wohnnutzungen, sondern ausdrücklich auch öffentliche Mehrwerte, insbesondere eine öffentlich zugängliche Uferpromenade, Geh- und Radwegeverbindungen zur Umgebung, Maueröffnungen ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr sowie Sondergebiete „Ausfluglokal“ mit Nutzungen wie Café- und Biergarten und Bootsverleih. Zudem sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und der sonstigen Sondergebiete nach den textlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Aktuellen Projektveröffentlichungen zufolge konnten erste Gebäude bereits im Juni 2023 bezogen werden. Zugleich ist dort hinsichtlich der öffentlich zugänglichen Promenade, eines Cafés am Wasser, öffentlicher Durchwegungen und einer neuen Uferallee weiterhin von künftig entstehenden beziehungsweise entstehenden Angeboten die Rede.

Frage 1:

Welche im Zusammenhang mit der Villa Bolle, der Parkanlage und dem Dahme-Ufer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE „Marienhain“ sowie im Durchführungsvertrag vorgesehenen Nutzungen und Maßnahmen sind gegenwärtig

- a) weiterhin vorgesehen,
- b) genehmigt,
- c) baulich hergestellt und
- d) tatsächlich öffentlich nutzbar?

Antwort zu 1, 1 a) – 1 d):

Hinsichtlich der Villa Bolle ist die denkmalgerechte Wiederherstellung der Fassade und der Außenansicht der Villa vertraglich vereinbart und weiterhin vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Nutzung als Ausflugslokal vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine private Parkanlage und eine private naturnahe Parkanlage fest. Hinsichtlich dieser ist vertraglich vereinbart und weiterhin vorgesehen, dass diese von der Vorhabenträgerin hergestellt und im ufernahen Bereich mit einem öffentlichen Gehrecht der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Bzgl. des Dahmeufers ist vertraglich vereinbart und weiterhin vorgesehen, dass die Vorhabenträgerin einen drei Meter breiten Weg innerhalb einer fünf Meter breiten Promenade am Ufer der Dahme mit einheitlichem Belag aus wassergebundener Wegedecke herstellt.

Die erforderlichen Baulasten entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE wurden gesichert, wie:

Zugänge und Zufahrten zugunsten der Allgemeinheit

Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

Herstellung, Unterhaltung und Benutzung der Kinderspielplätze

Herstellung, Unterhaltung und uneingeschränkte Benutzung privater Parkanlagen zugunsten der Allgemeinheit.

Frage 2:

Zu welchen konkreten Leistungen hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag in Bezug auf

- a) die denkmalgerechte Wiederherstellung und Nutzung der Villa Bolle sowie weiterer historischer Gebäude,
- b) die Sondergebiete „Ausflugslokal“, insbesondere Café- und Biergarten, Bootsverleih oder sonstige gastronomische Nutzungen,
- c) die öffentliche Zugänglichkeit des Dahme-Ufers,
- d) die Herstellung der Uferpromenade,
- e) die Geh- und Radwegeverbindungen einschließlich der vorgesehenen Maueröffnungen sowie
- f) die zugunsten der Allgemeinheit vorgesehenen Geh- und Radfahrrechte verpflichtet, und welche Umsetzungsfristen wurden hierfür jeweils vereinbart?

Antwort zu 2, 2 a) – 2 f):

Bzgl. der Villa Bolle sieht der Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Fassade und der Außenansicht der Villa vor. Der hierfür erforderliche Bauantrag war gem. dem Zeit- und Maßnahmenplan im Zeitraum von 2020 bis 2023 zu beantragen und die Maßnahme binnen 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Hinsichtlich der Nutzungsaufnahme des Ausflugslokals sieht der Durchführungsvertrag keine Verpflichtung vor, dies bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzunehmen. Hier gab es bereits 2022 Abstimmungen bis zur Genehmigungsreife, auf Grund des Vorhabenträgerwechsels verliefen alle Bemühungen im Sande.

Die öffentliche Nutzbarkeit des Weges entlang der Dahme ist durch die hierfür eingetragene Baulast aus dem Jahr 2015 rechtlich gesichert.

Der Realisierungszeitraum für die Dahmepromenade entspricht dem oben unter a) genannten Zeitraum.

Die Herstellung der Wegeverbindungen innerhalb der Parkanlagen ist im Durchführungsvertrag im letzten Bauabschnitt vorgesehen, der im Zeitraum von 2020 bis 2023 realisiert werden sollte. Die Geh- und Radwegeverbindungen nördlich der Marienhainallee (WA 1.1, 2.3, 2.1), einschließlich der drei Maueröffnungen sind hergestellt und nutzbar – ggf. durch letzte Baumaßnahmen tlw. eingeschränkt nutzbar. Die Geh- und Radwegeverbindungen südlich der Marienhainallee (WA1.2, 1.4, 2.2, 2.4) sind noch nicht umgesetzt.

Die Geh- und Radwegeverbindung „Marienhainallee“ ist noch nicht umgesetzt. Der Planungsprozess zur Gestaltung der Marienhainallee (hier: denkmalgerechte Wiederherstellung der Marienhainallee von der Wendenschlossstraße bis Anfang Villengarten) als Grundlage für eine Umsetzung ist abgeschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Radfahrrechte sind durch Baulasten aus dem Jahr 2015 rechtlich gesichert.

Frage 3:

Welche dieser Verpflichtungen sind bislang vollständig erfüllt, welche teilweise erfüllt und welche bislang nicht erfüllt?

Antwort zu 3:

Die denkmalgerechte Wiederherstellung und Nutzung der Villa Bolle sowie weiterer historischer Gebäude ist noch nicht erfolgt.

Die Sondergebiete „Ausflugslokal“, insbesondere Café- und Biergarten, Bootsverleih oder sonstige gastronomische Nutzungen: Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Hier gab es bereits 2022 Abstimmungen bis zur Genehmigungsreife, auf Grund des Vorhabenträgerwechsels verliefen diese im Sande.

Öffentliche Zugänglichkeit des Dahme-Ufers: Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

Herstellung der Uferpromenade: Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

Geh- und Radwegeverbindungen einschließlich der vorgesehenen Maueröffnungen: Die Umsetzung Geh- und Radwegeverbindungen im Dahme-Uferbereich ist noch nicht erfolgt. Darüber hinaus siehe bitte Antwort 2e.

Zugunsten der Allgemeinheit vorgesehene Geh- und Radfahrrechte: Siehe Antwort zu e).

Frage 4:

Aus welchen konkreten Gründen sind die für die Allgemeinheit vorgesehenen Nutzungen und Zugänge bislang nicht vollständig realisiert worden, obwohl Teile des Quartiers bereits seit 2023 genutzt werden?

Antwort zu 4:

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE ist eine bauabschnittsweise Realisierung von Maßnahmen vereinbart. Aufgrund von Verzögerungen sind noch nicht alle Maßnahmen umgesetzt.

Frage 5:

Wurden seit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE „Marienhain“ Änderungen, Befreiungen, Anpassungen oder sonstige Abweichungen zugelassen oder abgestimmt, die die öffentliche Zugänglichkeit des Dahme-Ufers, die Durchwegung, die Maueröffnungen, die Sondergebiete „Ausflugslokal“ oder die Nutzung der Villa Bolle betreffen; wenn ja, welche konkret, wann und mit welcher Begründung?

Antwort zu 5:

Die Reparatur, Anpassung, Ergänzung der nördlichen und südlichen Bestandsgartenmauern einschließlich Öffnungen wurden durch die Bau- und Wohnungsaufsicht genehmigt unter Einbeziehung der Fachbereiche Untere Denkmalschutzbehörde, Stadtplanung sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt (ohne Abweichungen, Befreiungen).

Die nördliche Mauer mit den drei Durchwegungen ist nach Kenntnisstand 02/2026 bereits fertiggestellt.

Frage 6:

In welchem Umfang ist das Dahme-Ufer im Bereich des Quartiers derzeit tatsächlich öffentlich zugänglich, welche Wegebeziehungen und Maueröffnungen sind bereits nutzbar, welche noch nicht, und welche tatsächlichen oder rechtlichen Einschränkungen bestehen derzeit gegebenenfalls?

Antwort zu 6:

Es sind keine tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen bekannt (siehe Antwort zu 3).

Frage 7:

Wurden die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie sonstige Sicherungen der öffentlichen Zugänglichkeit bereits dinglich oder auf andere Weise verbindlich gesichert; wenn ja, für welche Flächen und seit wann?

Antwort zu 7:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Geh- und Radwege mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit auf folgenden Flächen vor: Entlang der Dahme (Dahmepromenade) sowie auf den beiden östlich parallel dazu verlaufenden Nordsüdverbindungen und dem Marienhainplatz, auf

der Marienhainallee sowie auf den südlich bzw. nördlich parallel zu dieser verlaufenden Ostwestdurchwegungen des Plangebiets, sowie auf dem nördlich des WA 1.1 verlaufenden Weg. Alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Radfahrrechte sind durch Baulasten, die bereits im Jahr 2015 eingetragen wurden, rechtlich gesichert.

Frage 8:

Welche konkrete Nutzung ist für die Villa Bolle, das Weinhaus und die sonstigen im Uferbereich gelegenen historischen Gebäude derzeit vorgesehen, welcher Umsetzungsstand ist jeweils erreicht und bis wann sollen diese Nutzungen der Öffentlichkeit tatsächlich zur Verfügung stehen?

Antwort zu 8:

Die ehemalige Villa Bolle ist komplett ausgebrannt und hat seit Jahrzehnten nur ein Notdach. Entsprechend ist der Zustand. Eine Nutzung ist ohne Weiteres und in Kürze nicht möglich. Es bedarf hier einer kompletten Planung durch einen Architekten. Da hier auch im Inneren nur Fragmente erhalten sind, kann die Raumaufteilung gut angepasst werden. Vertraglich vereinbart ist hier eine gastronomische Nutzung. Aus denkmalfachlicher Sicht ist die denkmalgerechte Wiederherstellung der Fassade (einschließlich Fenster) und die Wiederherstellung der Außenansicht der Villa Bolle (unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche) gemäß vertraglicher Vereinbarung der höchste Belang. Die Art der Nutzung ist aus denkmalfachlicher Sicht eher zweitrangig. Die Hauptsache ist, dass eine Nutzung stattfindet, die den Verfall der Substanz entgegentritt.

Das Gewächshaus ist in Bezug auf den Zustand analog zur Villa Bolle zu betrachten.

Die Planungen für die Villa Bolle, das Weinhaus und die sonstigen im Uferbereich gelegenen historischen Gebäude sind derzeit nicht abgeschlossen. Es gibt derzeit keinen konkreten Sachstand für die Nutzung der Gebäude. Projekte in diesem Bereich sind derzeit nicht umgesetzt. Wann Nutzungen in diesem Bereich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ist derzeit nicht bekannt.

Frage 9:

Was unternehmen Senat und zuständiges Bezirksamt konkret, um die im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag angelegten öffentlichen Mehrwerte – insbesondere öffentlich zugängliches Dahme-Ufer, Uferpromenade, Durchwegung und eine öffentlich wahrnehmbare Nutzung im Bereich der Villa Bolle – nunmehr verbindlich und zeitnah umzusetzen?

Antwort zu 9:

Der aufgrund von eigentumsrechtlichen Themen eingetretene Zeitverzug wird nicht aufzuholen sein. Es laufen derzeit zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin Gespräche über die weiteren Schritte.

Berlin, den 28.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen