

## 1000 neue Wohnungen am Ufer der Spree

An der Köpenicker Straße soll ein riesiges Wohnprojekt entstehen - der Zeitplan.

Patrick Goldstein

**Kreuzberg.** Das große Vorhaben nimmt Formen an. In Berlin-Kreuzberg soll ein neues Wohnquartier entstehen. Läuft alles nach den Wünschen der **landeseigenen Unternehmen** Behala und Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), wäre an der Köpenicker Straße 21-29 im Jahr 2027 Baubeginn. Das Areal gilt als eines der letzten freien Flurstücke im In-

nenstadtbereich. Das ehemals als Lagerfläche für Kohle und später von der Baustofffirma Dämmisol genutzte Areal wollte die Behala bereits vor fast 20 Jahren verkaufen. Ein Optionsvertrag mit einem Interessenten wurde im Oktober 2011 geschlossen. Doch zum 40-Millionen-Deal kam es nie.

### Auch 40.000 Quadratmeter Gewerbefläche sollen entstehen

Denn so gut die Lage ist, so schlecht war sie lange: Auf der gegenüberliegenden Seite der Köpenicker Straße befindet sich ein Galvanisierungsbetrieb. Dort wurden unter anderem Metalle in chemischen Verfahren bearbeitet. Nach EU-Richtlinie ist um derlei sogenannte Störfall- oder Seveso-

Betriebe ein Bannkreis für bestimmte Neubauprojekte, etwa Wohnungsbau, einzuhalten. Versuche einer Umsiedlung scheiterten.

Im Juli 2024 gelang der Durchbruch, als mit dem Unternehmen eine Vereinbarung zur Stilllegung der störfallrelevanten Betriebsbereiche erzielt wurde. Was bislang eine Entwicklung von Wohnen verhinderte, ist seitdem eingestellt, sodass das Bauprojekt vorangetrieben werden kann.

Im Juli 2025 erklärte Senatsbaustaatssekretär Alexander Sloty (SPD) nach Anfrage der Grünen, dass Behala und WBM in der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens seien. Über mögliche Geschossflächen könne nichts mitge-

teilt werden, da dies erst im B-Planverfahren geklärt werde.

Inzwischen sind erste Ziele abgesteckt. Die beiden landeseigenen Unternehmen sehen auf den 41.000 Quadratmetern Grundfläche ein Entwicklungspotenzial von 120.000 Quadratmetern Geschossfläche. In Aussicht stellen sie neben den genannten 1000 Wohnungen auch 40.000 Quadratmeter Gewerbefläche, letztere dann in Vermietung der Behala.

Je die Hälfte der Wohnungen wird an Empfänger von Wohnberechtigungsscheinen und als mietpreisgedämpfte Apartments vergeben. In der Regel baut die WBM bei großen Projekten 50 Prozent als Ein- und Zwei-Zimmer-Woh-

nungen aus, den Rest mit drei bis fünf Zimmern.

Der neue Zeitplan sieht ab März dieses Jahres nun das städtebauliche Werkstattverfahren vor, mit öffentlicher Präsentation im Juni. Die B-Plan-Festsetzung wird nicht vor Dezember 2028 erwartet. Bauarbeiten sollen im ersten Quartal 2029 starten und erste Bauabschnitte 2031 abgeschlossen sein.

### Wohnraum erhält Vorrang vor breitem Uferstreifen

In den zurückliegenden Jahren wurden unterschiedliche Anordnungen der neuen Gebäude vorgelegt, von nebeneinanderstehenden Karrees bis zu Blocks in Hufeisenform. Während die Entschei-

dung darüber aussteht, betonen Behala und WBM, dass bei der Verteilung von Geländeflächen die Schaffung von Wohnraum Vorrang habe gegenüber einer möglichst breiten, öffentlich begehbaren Uferzone.

2008 hatte dagegen die Initiative „**Mediaspree versenken**“ einen – nicht bindenden – Bürgerentscheid erreicht, der einen unbebauten 50-Meter-Uferstreifen vorsah. Das entspräche an der Köpenicker Straße 21-29, wo für das gesamte Gelände erst noch Entsigelung, Altlastensanierung und Erschließung anstehen, 50 Prozent des Areals. Ihre Kosten ließen sich so nicht stemmen, urteilen Behala und WBM. Sie streben dort daher rund 30 Meter an.

# Streit um Abriss des Tal-Centers

Was bringt die Zukunft für das alte Einkaufszentrum in Marzahn? Zwei Unternehmen wollen Wohnungen bauen. Das gefällt nicht allen

Oskar Paul

**Marzahn-Hellersdorf.** So voll wie am Dienstagabend dürfte das Tal-Center schon lange nicht mehr gewesen sein. Ein Kik, ein Imbiss und ein Fressnapf. Viel mehr hat das alte Einkaufszentrum im Norden von Marzahn eigentlich nicht mehr zu bieten. Auf der anderen Seite des Parkplatzes stehen ein Rewe und ein Penny.

Die Eigentümerin plant, das Tal-Center abzureißen und das Gelände neu zu bebauen. Inklusive Wohnungen, die dann von der landeseigenen Gewobag betrieben werden sollen. Das Bezirksamt hat deshalb ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der sogenannte B-Plan legt fest, „wo und wie Grundstücke innerhalb eines bestimmten Gebiets bebaut werden dürfen“, wie das Bezirksamt in der Einladung erklärt. Im Rahmen des Verfahrens fand jetzt eine Informationsveranstaltung statt, bei der die Unternehmen darlegten, wie sie das Gelände weiterentwickeln wollen. Wichtig ist das Wort „wollen“. „Heute wird nichts entschieden.“ So oder so ähnlich fiel dieser Satz immer wieder.

Es dürfte angenehmere Termine für Grundstückseigentümer geben. Denn im Kiez formt sich rund um einen Bürgerbeirat Widerstand. Die Morgenpost berichtete.

Schon am Nachmittag waren Anwohner gemeinsam mit Mitarbeitern der Bauunternehmen im Kiez spazieren. Wie sinnvoll es ist, die Nachbarn durch ihren eigenen Kiez zu führen, mag dahingestellt sein. Sie nutzten die Gelegenheit dafür, ihren Unmut kundzutun. Mit Kreide hatten sie den Boden hinter dem Tal-Center beschrieben. Sie hielten während des Spaziergangs Protestschilder in den Händen. Und von den Bal-

konen der Häuser um das Einkaufszentrum hingen Transparente. „Beton frisst Lebensqualität“, stand darauf. Oder einfach nur: „Wir sind dagegen.“

## Einwohnerdichte in Marzahn-Mitte ist hoch

Ganz so einfach ist es aber nicht. Die Forderung des Bürgerbeirats ist etwas differenzierter: Sie wollen, dass die Infrastruktur entwickelt wird. Es sei noch das da, was die DDR hinterlassen hätte, sagt Günter Hanke, Sprecher des Beirats. „Seitdem ist nichts mehr gemacht worden.“ Grundsätzlich sei man nicht gegen Wohnungsbau. Grundsätzlich.

Wir wollen die Wohnungen aber nicht.

Ein Anwohner des Tal-Centers

Mehr als einhundert Menschen saßen nach dem Spaziergang im Tal-Center. Es gab Kaffee und Brezeln. Und ganz, ganz viele Powerpoint-Folien. Durch den Raum waberten Worte wie „Wohnfolgeinfrastruktur“, „entwurfsleitende Motive“ und „urbanes Entrée“. Aber auch die Sorge der Anwohner. Vor noch mehr Nachbarn. Die Einwohnerdichte in Marzahn-Mitte liegt bei 65,9 Einwohnern pro Hektar, in Berlin liegt sie durchschnittlich bei 42. Vor Geflüchteten. Die Sorge vor Verschattung, Vermüllung und Einbrüchen. Vor noch weniger Plätzen bei den wenigen Ärzten im Kiez.

Auch Klaus Off war da. Geschäftsführer der Eigentümerin. Genauso wie Markus Terboven, Vorstand der Gewobag. Der sprach raunend von einem amerikanischen Investor, der auch ein



Auge auf das Tal-Center geworfen hatte. Der würde hier mit Manschettenknöpfen und im Schlipf stehen, sagte Terboven im Sportjackett. Neben ihm stand Off im Anzug – aber ohne Schlipf!

Gemeinsam stellten sie die Pläne vor, die die Unternehmen OIB und Gewobag gemeinsam verfolgen. Stand heute soll ein 20-geschossiges Gebäude errichtet werden, wo heute Rewe und Penny stehen. Daneben ein 14-Geschosser und kleinere Gebäude. Insgesamt rund 600 Wohnungen wollen sie so bauen. Mit bis zu fünf Zimmern. Für Menschen mit unterschiedlichen Wohnberechtigungsscheinen (WBS). Auf die haben ziemlich viele Berliner Anspruch. Auf den WBS 220 zum Beispiel Menschen mit einem Nettoeinkommen von 2200 Euro. Von den Powerpoint-Folien grüßten Polizisten, eine Bäckerin und ein Mechatroniker.

„Sie alle haben eine Wohnung“, sagte Terboven zu den Anwohnern. Bildlich gesprochen stünden vor der Tür Menschen, die keine Wohnung hätten. „Die müssen wir alle mitdenken.“

Auch in Marzahn überragt ein 20-Geschosser die meisten Häuser. Die Höhe frustriert so manch Anwesenden. Terboven: „Es braucht eine gewisse Anzahl an Wohnungen.“ Selbst ein landeseigenes Unternehmen ist marktwirtschaftlichen Logiken unterwor-

fen, auch wenn es, wie Terboven betont, nicht um Profit gehe. Sondern um den Wohnungsbau. Zumal sich der Senat über fast jede neue Wohnung freuen dürfte. „Wir wollen die Wohnungen aber nicht“, rief ein Mann aus dem Publikum. „Aber Sie wollen die Infrastruktur“, entgegnete Terboven. So recht vertrauen wollte im

Tal-Center den Rednern scheinbar niemand. Hier ist in den letzten Jahrzehnten zu viel kaputtgegangen. Erst Infrastruktur, dann Wohnungen, sagen die Anwohner. Und bitte nicht so viele neue Wohnungen. Ohne Wohnungen keine Infrastruktur, sagen die Wohnungsunternehmen. All die unterschiedlichen Interessen von

600 Wohnungen sollen an dem Standort entstehen. Die Abbildung ist eine vorläufige Visualisierung, keine finale Planung.

100 Architekten

Anwohnern und Unternehmen, Bezirks- und Landespolitik unter einen Hut zu bringen, dürfte schwierig werden. Erschwerend kommt hinzu: Es gibt bereits einen B-Plan, der das Gebiet als Nahversorgungszentrum festsetzt und ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässt.

Und was passiert mit der Nahversorgung, wenn es so kommt, wie OIB und Gewobag planen? Penny, Rewe und Fressnapf sollen bleiben. Man bemühe sich um Übergangslösungen für die Bauzeit, heißt es. Man hoffe auf einen Nachfolger für die Apotheke, die gerade gekündigt hätte. Und Ärzte. „Da sind wir seit einem Jahr dran“, sagt Terboven optimistisch. Der den Ärzten, die sich hier niederlassen wollen, unter die Arme greifen will, etwa bei der Erstaussstattung. Auch ein Café will man bauen. Doch bis das Tal-Center wirklich abgerissen und neu gebaut werden kann, ist es noch ein weiter Weg. Jetzt beginnt das B-Plan-Verfahren, Anwohner können sich online einbringen. Der Bürgerbeirat wird das sicher weiter tun.

# Duell der Eilanträge: Streit um Gesobau-Vorhaben in Pankow eskaliert

Im Konflikt um neue Geflüchtetenunterkünfte will die Wohnungsgesellschaft durchgreifen. Anwohner sind entsetzt.

Laura Wagener

**Pankow.** Der Streit um zwei geplante Unterkünfte für Geflüchtete in Pankow heizt sich immer weiter auf. Erst stoppte ein Gerichtsbeschluss das Bauprojekt am Schlosspark Schönhausen. Jetzt scheint die Gesobau als Bauherrin trotzdem Nägel mit Köpfen machen zu wollen. Man wolle noch „vor Ende dieser Fällperiode“ mit den Baumfällungen beginnen, um Platz für die Neubauten zu schaffen. Gegner des Vorhabens warfen der Gesobau zunächst vor, geltendes Recht zu ignorieren, das Unternehmen sieht sich befugt. Mittlerweile liegen dem Verwaltungsgericht von beiden Seiten Eilanträge vor – doch dazu später mehr.

**Gesellschaft will 99 Wohnungen für 422 Menschen in den Höfen bauen**  
Seit Jahren schon kämpfen zwei Interessenslager gegeneinander. Auf der einen Seite: eine von Naturschützern unterstützte Bürgerinitiative. Sie will verhindern, dass ihre Grünflächen und Bäume zwischen Ossietzky- und Kavaliersstraße den Neubauten zum Opfer fallen. Denn die beiden Gebäude sollen mitten in zwei Innenhöfen entstehen. Auf der anderen Seite: die Gesobau.

Die Zusammenfassung des wendungsreichen Konflikts: Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft will 99 Wohnungen für 422 Menschen in den Höfen bauen. Mindestens **57 Bäume** müssen dafür fallen. Genehmigungen zum Bauen und Fällen liegen vor. Letztes Ass im Ärmel der Anwohnenden und Naturschützer: artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen. Werden die nicht erteilt, dürfen die Bäume nicht gefällt werden, so die bisherige Auf-



Anwohner nahe des Schlossparks Schönhausen wollen das Vorhaben der Gesobau verhindern. Sie haben sich in der Bürgerinitiative Grüner Kiez Pankow zusammengetan. Maurizio Gambarini / FUNKE Foto Services (3)

fassung der Baueegner. Die Gesobau jedoch erachtet diese Genehmigungen nicht als notwendig. Man vertrete auf Basis des Beschlusses des Verwaltungsgerichts vom 14. November „die Rechtsauffassung, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nicht erforderlich ist“, heißt es auf Morgenpost-Anfrage. Noch vor dem 1. März will die Gesobau fallen. An dem Stichtag nämlich beginnt offiziell die Brut- und Vogelschutzzeit. Fällungen sind dann erst wieder ab Oktober zulässig.

Der Beschluss des Gerichts kann aber auch anders ausgelegt werden. Nach Einschätzung des Bezirksamts ist weiterhin ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, betont ein Sprecher gegenüber der Redaktion. Das Verwaltungsgericht habe aus bezirklicher Sicht lediglich darauf verwiesen, dass der letzte, mittlerweile vom Bezirksamt zurückgenommene Bescheid nicht ausreichend bestimmt gewesen sei. Ein neuer Antrag seitens der Gesobau sei erforderlich und bisher nicht erfolgt.

Naturschützer vom BUND verschickten am Donnerstag eine



Mit Bannern wehren sich Anwohner gegen die geplanten Baumfällungen.

Mitteilung. Man sei „entsetzt“ über die Ankündigung „widerrechtlicher Baumfällungen“. „Zudem stellt sich die Frage, wie die Gesobau die Maßnahmen durchsetzen will, da sich Anwohner, der Bezirk Pankow und vermutlich auch die Polizei dazwischenstellen werden.“ Man sei weiterhin bereit, Gespräche über Alternativen zu führen. Ein konkreter Vorschlag sieht kleinere Bauten und deutlich weniger Baumfällungen vor.

Rückendeckung bekamen die Baueegner von der Bundestagsabgeordneten Julia Schneider (Grüne). „Die Gesobau muss von der Fällung der Bäume Abstand nehmen, bis die Rechtslage geklärt ist. Sind die Bäume einmal gefällt,

sind sie nicht wiederherzustellen.“ Auch die Gesobau hat einen prominenten Unterstützer: Erst am Montag befürwortete Bausenator Christian **Gaebler** (SPD) im Bauausschuss den Bau der 99 Wohnungen. „Ich glaube, fast alle Fraktionen in diesem Haus sind sich einig, dass man mehr Wohnungen – und vor allem bezahlbare Wohnungen – braucht“, so Gaebler. Das Bezirksamt Pankow kritisierte er scharf, bezeichnet dessen Handeln als „verwaltungsrechtlich fehlerhaft“ und „verschleppend“.

„Was ist mit der Erklärung der rot-schwarzen Koalition?“, fragt Britta Krehl von der Bürgerinitiative. „Die Regierung macht sich komplett unglaubwürdig, wenn sie das Bauvorhaben weiter durchzieht.“

Krehl spielt damit auf eine Einigung der Koalition im Abgeordnetenhaus an. Erst im November hatten sich SPD und CDU darauf geeinigt, vorerst keine Geflüchtetenunterkünfte in Berlin zu bauen. Einzige Ausnahmen: drei geplante Projekte in Tempelhof, Tegel und Hasenheide. Mit seiner Unterstützung des Gesobau-Projekts widerspricht Gaebler, so



Im Fokus des Streits stehen der Natur- und Artenschutz und die umstrittene Fällung von Bäumen.

scheint es, der Koalitionslinie. Die Senatsverwaltung erklärt dies auf Morgenpost-Anfrage damit, dass in der Kavaliersstraße „weit mehr als eine reine Geflüchtetenunterkunft“ gebaut werde. Vielmehr handele es sich um „reguläre Wohnungen, gebaut für Menschen mit Fluchtgeschichte“.

Am späten Donnerstagabend schließlich kursierte das Gericht, die Gewobag wolle schon am Freitagmorgen ab 6 Uhr zum Bäume fallen anrücken. Anwohnende warteten in der Kälte, bereit, die Baumfällungen zu verhindern. Doch nichts geschah. „Wir werden auch die kommenden Tage vor Ort sein“, so Krehl zur Morgenpost – ehe eine Sprecherin des Verwaltungsgerichts der Redaktion mitteilte, dass am späten Donnerstagabend zwei artenschutzrechtliche Eilanträge eingegangen sind.

Die Gesobau hat beantragt, mit den Baumfällungen beginnen zu dürfen – trotz der Anordnung des Bezirksamts, dass ohne spezielle Ausnahme nach Artenschutzrecht keine Bäume entfernt werden dürfen. Zusätzlich will die Gesobau per Zwischenverfügung erwirken, dass sie die Eil-Entscheidung des Gerichts gar nicht erst abwarten muss. Und beruft sich auf die vorliegenden Bau- und Fällgenehmigungen.

Der zweite Eilantrag wurde von den Naturschutzverbänden gestellt. Sie wollen, dass das Gericht das Bezirksamt per Eilbeschluss verpflichtet, wenn nötig aktiv durchzugreifen, damit keine Fällungen stattfinden. Per sofortiger Zwischenverfügung soll der Gesobau zudem bis zur Entscheidung im Eilverfahren – die nicht vor Februar zu erwarten ist – das Entfernen von Bäumen und Sträuchern ohne Artenschutz-Ausnahme untersagt werden.