

Anwohner in Marzahn fordern Mitsprache bei Umbau ihrer Wohngebiete

Nachverdichtungs-Projekte Anwohner in Marzahn fordern Mitsprache bei Umbau ihrer Wohngebiete
So 08.02.2026, 08:04 Uhr



Video: rbb24 Abendschau | 07.02.2026 | Anja Meyer | Gespräch: Bausenator Christian **Gaebler** | rbb

- Flaches Einkaufsareal in Marzahn soll hohen Wohnblöcken weichen
- Anwohner kritisieren diese "Nachverdichtung" und fordern Mitsprache
- Bezirk: Bauprojekte mussten genehmigt werden

Von Anja Meyer

Anke und Jens Preuß blicken von ihrem Lieblingsort, dem verglasten Balkon Ihrer Wohnung, auf das ehemalige Nahversorgungszentrum in Marzahn. Eigentlich hatten sie mit Ihrem Engagement verhindern wollen, was dort gerade passiert: Die flachen Gebäude um einen **zentralen Platz** werden abgerissen. Der Wohnungskonzern **Gewobag** will hier 375 neue Wohnungen bauen mit jeweils ein bis vier Zimmern – mehr als 80 Prozent davon sollen Sozialwohnungen werden. Dazu kommen Geschäfte für den täglichen Einkauf.

Seit Anfang Januar sind die Bagger an der **Kleeblattpassage** [gewobag.de] (<https://www.gewobag.de/bauen-in-berlin/bauprojekte/hohensaabener-strasse-18-neue-wohnanlage-in-berlin-marzahn/>) im Nordosten von Marzahn am Werk. Die meisten Läden standen schon lange leer, das Schlecker-Schild hängt noch immer. Die Plattenbauten drumherum, in denen auch das Ehepaar Preuß wohnt, sind nicht höher als elf Stockwerke. Eines der drei neuen Hochhäuser soll sogar 17 Stockwerke bekommen.

Berliner Fall vorm BGH

Das Dilemma der Untermieter

(/panorama/beitrag/2026/01/berlin-untermiete-miete-gewinn-bgh-urteil.html)



(/panorama/beitrag/2026/01/berlin-untermiete-miete-gewinn-bgh-urteil.html)

Ehemalige Stadtplanung setzte auf **Platte mit Freiräumen**

Mit der freien Sicht aus der Wohnung der Eheleute Preuß ist es dann vorbei, dunkler und lauter könnte es auch werden. "Uns das vorzustellen, ist so schrecklich", sagt Anke Preuß. "Klar, es gibt Schlimmeres, aber es ist nicht schön, was man hier mit den Bürgern macht." Seit 42 Jahren wohnen sie hier, sind die ersten Mieter ihrer WBS-70-Wohnung und haben den Aufbau von Marzahn miterlebt - einem Stadtviertel, das seinen Bewohnern zu DDR-Zeiten viele Freiflächen und Grün zum Atmen bieten sollte.

Eine **Stadtplanung**, die für Familie Preuß Lebensqualität bedeutete. "Unser Kind ist hier aufgewachsen, wir haben uns hier immer wohlfühlt und jetzt passiert solch ein Wahnsinn", sagt Jens Preuß. "Die Politik überspringt einfach den Bürger. **Die machen, was sie wollen**. Da gibt's **Investoren**, die viel wichtiger sind als der normale Bürger." Dabei hätten sie ja gar nichts gegen eine neue Bebauung der leerstehenden Kleeblattpassagen gehabt, nur eben nicht in dem Ausmaß, **maximal vier Etagen** hoch und mit **Arztpraxen**, um der höheren Bewohnerzahl gerecht zu werden, sagen sie.

»Die Politik überspringt einfach den Bürger. Die machen, was sie wollen.«

Jens Preuß, langjähriger Bewohner der Kleeblattsiedlung

Offener Brief an Bausenator

Und mit ihren Ideen ist Familie Preuß in Marzahn-Hellersdorf nicht allein. Auf verschiedenen Parkplätzen, Brachen und Innenhöfen sind mehrere tausend Wohnungen im Plan oder im Bau. Auch am **Helene-Weigel-Platz**, **Tal-Center**, der **Bowlingbahn** am Feldberger Ring und der **Allee der Kosmonauten** 155-157 regt sich Widerstand gegen Nachverdichtungsprojekte, die den Anwohnern zu groß sind. Sie haben sich mit der Initiative der Kleeblattpassage zusammengetan, 2.300 Unterschriften gesammelt und in einem offenen Brief an Bausenator Christian Gaebler (SPD) übergeben.

Darin werfen sie Gaebler einen **Ausschluss der Bevölkerung** aus der Baupolitik vor und fordern eine Beteiligung. Die Nachverdichtung würde Wohnquartiere zu stark besiedeln, was die soziale Struktur verändere. Außerdem sei **Infrastruktur** wie medizinische Versorgung, Schule, Sport und Jugendarbeit nicht mitgedacht. Der **Paragraf 34** des Baugesetzbuches werde **missbraucht**, da die neuen Wohntürme das Stadtbild verändern.

Nachverdichtung - Projekt gegen Wohnungsmangel

Der Paragraf 34 des Baugesetzbuches [gesetze-im-internet.de] (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html) ist die Grundlage, auf der die Nachverdichtungsprojekte im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen. Er greift, wenn es keinen Bebauungsplan gibt – was im Osten Berlins häufiger der Fall ist als im Westen. Laut Paragraf 34 muss ein Vorhaben sich "in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Art, Maß, Bauweise), gesichert erschlossen sein, **gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse** gewährleisten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen, wobei Abweichungen möglich sind, wenn sie städtebaulich vertretbar sind."

Gaebler: "Wir machen diese Beteiligung aber"

Bausenator Gaebler erklärte, es gebe nach Paragraf 34 einen Anspruch auf Genehmigung, wenn sich das neue Gebäude ortsüblich einpasse. "Und wenn ich neben ein Hochhaus ein anderes stelle, dann kann man davon ausgehen, dass sich das einpasst, dann **gibt es** eigentlich **gar keine Beteiligung**", sagte er am Samstag in der rbb24 Abendschau. "Wir machen diese Beteiligung aber."

Gaebler betonte, Nachverdichtung sei auch deshalb wichtig, weil die Infrastruktur schon vorhanden sei. "Ich muss nicht alles neu bauen, wie wenn ich auf der grünen Wiese baue." Damit sei bezahlbares Wohnen eher möglich.

Linke im Bezirk unterstützt Anwohner

An ihrer Seite haben die Initiativen die Linke im Bezirk. Björn Tielebein ist Linken-Fraktionsvorsitzender in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf. Auch er sieht die hohen **Wohntürme** als **nicht vereinbar** mit dem Baugesetzbuch. "Der Paragraf 34 ist eigentlich dafür da, Lücken zu schließen, wo möglicherweise ein Haus fehlt. Aber er ist nicht dafür da, große Bauprojekte, wie es hier geplant ist, umzusetzen", sagt Tielebein.

Das Ortsbild verändere sich an verschiedenen Stellen in Marzahn deutlich, anders als im Baugesetz vorgeschrieben. "Wir hätten wenigstens erwartet, dass unserer Forderung nach einer Überprüfung dieser Baugenehmigung nachgegeben wird, aber da **weigert** sich das **Bezirksamt** bisher **konsequent**." An den Senat appelliert Tielebein, mit den Initiativen in Kontakt zu treten, schließlich wollen sie ja nicht grundsätzlich eine Bebauung verhindern, sondern daran beteiligt werden, wie sich ihr Wohngebiet künftig entwickelt.

Landesamt für Statistik

Mehr als jeder zweite Haushalt in Berlin ist ein Single-Haushalt

</panorama/beitrag/2025/12/berlin-single-haushalte-demografie-einwohner.html>



</panorama/beitrag/2025/12/berlin-single-haushalte-demografie-einwohner.html>

Bezirksamt: Genehmigung musste ertelt werden

Die Bezirksstadträtin Helke **Wessoly** (CDU) sagt, sie könne den Wunsch der Anwohner verstehen, an Bauprojekten in der Nachbarschaft beteiligt zu werden. Das Bezirksamt habe die Nachverdichtungs-Bauanträge genehmigen müssen, da es nach Paragraph 34 keinen Grund für eine Ablehnung gegeben habe. Das Ortsbild sei Ihrer Ansicht nach nicht in Gefahr, neben den typischen Marzahner Eifgeschossern gebe es an verschiedenen Stellen immer wieder Hochpunkte. Solange es aber nicht "lauter neue Hochhäuser nebeneinander" gebe, sei das in Ordnung.

Hätte das Bezirksamt Bauvorhaben wie das an der Kleeblattpassage nicht genehmigt, hätte der Grundstückseigentümer dafür **Entschädigungsansprüche** geltend machen können. Die müssten dann aus dem Bezirkshaushalt gezahlt werden. "Da geht es dann um **viele, viele Millionen Euro**", sagt Wessoly. "Und dieses Risiko können wir nicht eingehen."

"Wir möchten hier unseren Lebensabend verbringen"

Für das Ehepaar Preuß ist das so nicht nachvollziehbar. "Wir sind traurig und auch ein bisschen fassungslos, dass uns die Politiker hier nicht zur Seite stehen, aber das ist ja der Trend heutzutage", sagt Anke Preuß ernüchert. Ihr bleibe nur, sich mit den neuen Hochhäusern zu arrangieren. Wegzuziehen komme nicht in Frage. "Wir haben viel in unsere Wohnung investiert, wir haben viel gemacht und wir möchten hier doch unseren Lebensabend verbringen." Spätestens ab 2028 dann mit neuem Ausblick.

Sendung: rbb24 Abendschau, 07.02.2026, 19:30 Uhr

Berlin (<https://www.rbb24.de/berlin/index.html>) Wohnen (<https://www.rbb24.de/thema/wohnen/index.html>)

Kommentarfunktion geschlossen

Wir schließen die Kommentarfunktion, wenn die Zahl der Kommentare so groß ist, dass sie nicht mehr zeitnah moderiert werden können. Weiter schließen wir die Kommentarfunktion, wenn die Kommentare sich nicht mehr auf das Thema beziehen oder eine Vielzahl der Kommentare die Regeln unserer Kommentarrichtlinien (https://www.rbb24.de/hilfe/hilfe___kommentarfunktion.html) verletzt. Bei älteren Beiträgen wird die Kommentarfunktion automatisch geschlossen.

77 Kommentare

- **Iris**

19:01 Uhr

17 Stockwerke ist nicht so viel, hätte man nicht gleich mal 50 Stockwerke gebaut. Da könne man richtig Menschen unterbringen, nicht so wenige Und dann auch gleich mit einer coolen Shoppingmall.

0 Antworten

- **Münchnerin**

18:57 Uhr

Ich fahre von Zeit zu Zeit durch Marzahn/Hellersdorf> Allee der Kosmonauten mit zT 20 ? Stockwerken ... Die Hochhäuser die dort stehen, sind ja nicht nur vier Stockwerke hoch, sondern erheblich höher. Klar sind das sehr schöne Freiflächen und ich habe mich schon x-mal gefragt, warum man da nicht schon längst reingebaut hat? Vielleicht zum Trost für alle, die denken, der "Osten" wird wieder mal benachteiligt: Im Wedding wurde "nachverdichtet und aufgestockt" > vier+1 Stockwerk und in gleicher Höhe in den grüne Innenhof gebaut. Schaut gut aus und ist sozialer WohnungsbauBürgerentscheid ist mir nicht bekannt? In München wird ebenso nachverdichtet. Bspw. in Luxusviertel. Dort werden gerade mal die 3 Meter Grundstücksabstand eingehalten! Wohlgemerkt, da kostet der qm dann 23,- ++Miete oder 8-10 TEUR bei Kauf....nicht 8,50 EUR..

0 Antworten

- **Theo**

18:55 Uhr

Hier können man auch gleich noch Parkplätze in Marzahl mal mit einem gescheiten 30 Geschosser überbauen. Unten 2 Etagen Parkflächen, darüber 2 Etagen Shoppingmall, 1 Etage MVZ/Ärzte und den Rest mit kleinen 1- und 2-Rqum-Wohnungen. Das ist dann auch altersgerecht mit Fahrstühlen und kurzen Wegen.

0 Antworten

Mehr bei rbb|24