



Marzahn-Hellersdorf: Wie im Osten Berlins nachverdichtet wird

Marzahn-Hellersdorf vor der Wahl Wie im Osten Berlins nachverdichtet wird

Di 01.09.2026, 06:14 Uhr



An der Mehrower Allee in der Nähe des Tal Center stehen Wohnhäuser mit sechs bis acht Geschossen.
(Quelle: rbb/R.Jurkschat)

Von Roberto Jurkschat (<https://www.rbb24.de/autoren/roberto-jurkschat.html>)

Von den Fenstern der alten Bowlingbahn blättern die Aufkleber ab, die meisten Geschäfte sind längst aus dem Tal-Center in Berlin-Marzahn verschwunden. Nur wenige Menschen gehen durch den Haupteingang ein und aus, denn geblieben sind nur die Apotheke und ein kleines Modegeschäft. Doch selbst für sie ist bald Schluss: In absehbarer Zeit sollen die drei Flachbauten auf dem Areal am nördlichen Stadtrand Berlins abgerissen werden, um Platz für neue, große Wohnhäuser zu schaffen.

Günter Hanke der Sprecher des Bürgerbeirats "Zukunft Tal-Center" stellt sich die Entwicklung des Standortes anders vor. Er wünscht sich, dass der Standort als Nahversorgungszentrum vergrößert wird. "In den Erdgeschossen der geplanten Wohntürme sind zwar Flächen für Supermärkte vorgesehen, aber die werden nicht viel Platz bekommen", sagt Hanke. "Wir haben hier im Moment Penny und Rewe am Tal-Center. Da sind die Schlangen an den Kassen jetzt schon lang. Und wir kommen auch in anderen Bereichen der Infrastruktur hier an Grenzen. Die Busse sind voll, es gibt kaum Arzttermine. Und jetzt sollen hier noch mehr Menschen hinziehen."



Die Bowlingbahn am Tal-Center in Marzahn ist geschlossen. (Quelle: Roberto Jurkschat/rbb)

Ein Hochpunkt mit 20 Geschossen

Das Tal-Center liegt am nördlichen Ende Marzahns, nicht weit von der Straßenbahntrasse zwischen Mitte und Ahrensfelde. Zum Einzugsgebiet zählen nach einer Berechnung des Bürgerbeirats 20.000 Menschen.

Auf dem Gelände stehen drei Flachbauten um einen Parkplatz herum, es gibt Rewe, Penny und Fressnapf, die neben der geschlossenen Bowlingbahn und dem inzwischen verwaisten Geschäftskomplex liegen. Das städtische Unternehmen Gewobag will mit der bayerischen Firma OIB ein großes Gebäudeensemble mit 640 Wohnungen errichten. Den Projektentwicklern schwebt dabei auch ein großer Wohnturm mit 20 Geschossen vor. Nach dem Bau sollen die Wohnungen von der Gewobag übernommen werden.

In Stein gemeißelt sind diese Pläne noch nicht: Seit Jahren läuft im Bezirk ein Bebauungsplanverfahren, in dem unter anderem noch über die Dimensionen des Projekts entschieden wird. Bürger hatten während der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits 350 Stellungnahmen eingereicht.

Fast so groß wie 1990

Dass der Bezirk einmal unter Wachstumsschmerzen leiden könnte, war lange Zeit nicht absehbar. Als die ikonischen Plattenbausiedlungen in Marzahn-Hellersdorf ab Ende der 1970er Jahre entstanden, wurden sie zum Symbol für das Wachstum des Berliner Ostens – und zu einem Zuhause für 300.000 Menschen. Nach der Wiedervereinigung drehte sich die Demografie im Bezirk dann zunächst um. Viele Menschen zog es in die Innenstadt oder ins ruhigere Umland nach Brandenburg. Marzahn und Hellersdorf kämpften mit einem Imageproblem, der Bezirk verlor innerhalb weniger Jahre 50.000 Einwohner, Schulen und Kitas mussten schließen.

Im Jahr 2002 standen im Bezirk rund 6.600 Wohnungen leer. Das Land Berlin reagierte, wies den Bezirk als Stadtumbaugebiet aus. Viele Hochhäuser wurden in der Folge abgerissen, andere umgestaltet und aufgewertet, die soziale Infrastruktur gestärkt. 2010 stieg die Bevölkerungszahl erstmals wieder. Heute ist Marzahn-Hellersdorf mit rund 293.000 Einwohnern wieder annähernd so groß wie zum Ende der DDR.

Wahlthemen-Check

Das planen die Berliner Parteien in der Wohnungspolitik

(/politik/berlin-wahl-2026/wahlprogramme/wohnen-bauen-mieten-check.html)



(/politik/berlin-wahl-2026/wahlprogramme/wohnen-bauen-mieten-check.html)

Gewaltige Wohnhäuser wie am Helene-Weigel-Platz, mit 20 oder 25 Geschossen, bestimmen das Bild Marzahns auch heute noch. Allerdings sind etliche Plattenbauten im Bezirk eine Nummer kleiner. Auch rings um das Tal-Center sind die Häuser nicht höher als acht Stockwerke. Der nun geplante Hochpunkt würde die Dächer in der Umgebung der Mehrower Allee deutlich überragen.

Günter Hanke vom Bürgerbeirat stört sich nicht grundsätzlich am Bau neuer Wohnungen. Der Streit dreht sich vielmehr um die Dimensionen der Bauvorhaben - und um die Forderung, dass Schulen, Kitas, Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten stärker entwickelt werden sollen, um mit der Nachverdichtung Schritt zu halten. "Die Infrastruktur ist an vielen Orten ausgelastet und trotzdem sollen immer mehr Menschen hier wohnen", sagt Hanke.



Das Areal des Tal Center in Marzahn. (Quelle: Roberto Jurkschat/rbb)

19 Orte für große Wohnprojekte

Nach dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 [berlin.de] (<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/>) des Senats braucht Berlin bis 2040 rund 220.000 neue Wohnungen. Gleichzeitig soll die Stadt Flächen für rund 50.000 Wohnungen vorsorglich sichern. In Marzahn-Hellersdorf gelten 19 Flächen als geeignet, um dort größere Wohnbauprojekte für insgesamt 6.400 bis 14.000 Wohnungen umzusetzen.

An einigen Orten hat der Bau bereits begonnen. Auf verschiedenen Parkplätzen, Brachen und Innenhöfen sind mehrere tausend Wohnungen im Plan oder im Bau. An der Allee der Kosmonauten etwa baut die Gewobag auf einer bislang weitgehend unbebauten Fläche bis 2027 ein neues Wohn- und Geschäftsviertel mit 657 Mietwohnungen – 609 davon sind als Sozialwohnungen geplant. Gegen ein weiteres Projekt auf an der Allee der Kosmonauten regt sich Widerstand, vor allem weil es Anwohnenden zu groß erscheint.

Nachverdichtungs-Projekte

Anwohner in Marzahn fordern Mitsprache bei Umbau ihrer Wohngebiete

(/politik/beitrag/2026/02/nachverdichtung-marzahn-anwohner-gewobag-wohnungen-berlin.html)



(/politik/beitrag/2026/02/nachverdichtung-marzahn-anwohner-gewobag-wohnungen-berlin.html)

Wohnungsbau und Widerstand

Ähnlich ist es an anderen Orten im Bezirk. An der Hohensaatenener Straße wird trotz Protesten aus der Nachbarschaft ein Gebäude mit 375 Wohnungen gebaut. Die Quote an Sozialwohnungen liegt bei 80 Prozent, ein Gebäudeteil soll 17 Geschosse erreichen. Am Cecilienplatz führt die Primus Immobilien AG derzeit Abrissarbeiten an leerstehenden Gebäuden durch, bis 2029 sollen hier Wohnhäuser mit zwölf Geschossen und insgesamt 200 Wohnungen entstehen. Vorgesehen sind dabei auch Flächen für die Nahversorgung und ein Bürgertreff. Eine Initiative von Anwohnern hatte sich jahrelang für einen Supermarkt und einen kiezverträglichen Wohnungsbau stark gemacht.

Auch am Feldberger Ring hat sich eine Initiative formiert – in der Sorge, dass dort hochpreisige Wohnungen die soziale Struktur des Viertels in eine Schieflage bringen könnten, wie die "Berliner Zeitung" (<https://www.berliner-zeitung.de/article/ick-bin-so-sauer-anwohner-laufen-sturm-gegen-luxus-wohntuerme-in-marzahn-10002553>) berichtete. Am Helene-Weigel-Platz hat eine Unterschriftensammlung der Anwohner dazu geführt, dass nun Bürger und Bezirk gemeinsam über eine anstehende Nachverdichtung diskutieren.

Dass in Marzahn-Hellersdorf an vielen Orten so hoch gebaut wird, erklärt sich Hanke vor allem mit den hohen Grundstückspreisen. "Wer hier baut, will seine Kredite mit höheren Mieteinnahmen refinanzieren, das geht nur mit entsprechend vielen Wohnungen."

Lücke aus DDR-Zeiten

Fehlende Wohnungen sind in nahezu ganz Berlin ein Problem. Nachverdichtung ist stadtweit ein Thema. Doch die im Osten unterscheidet sich vom Westen durch eine juristische Besonderheit, die bis in die DDR-Zeit zurückreicht. Nach der Wiedervereinigung wurde die Bauleitplanung der DDR für ungültig erklärt. Weil keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne existieren, gilt der Berliner Osten größtenteils als sogenannter unbeplanter Innenbereich.

Für solche Flächen greift Paragraph 34 des Baugesetzbuchs (</politik/beitrag/2026/02/nachverdichtung-marzahn-anwohner-gewobag-wohnungen-berlin.html>): Demnach ist ein Bauprojekt erlaubt, wenn es sich in die "Eigenart der näheren Umgebung" einfügt. Wie genau der Paragraph ausgelegt wird, entscheidet sich jeweils am konkreten Bauvorhaben.

Eine Anfrage der Linksfraktion in der BVV aus dem Januar zeigte, dass der Bezirk auf dieser Grundlage Baugenehmigungen etwa für Projekte am Brodowiner Ring, an der Lion-Feuchtwanger-Straße, der Alten Hellersdorfer Straße, der Oppermannstraße, der Bausdorfstraße und am Teterower Ring erteilt hat.

Bundesweit einmalig

Berliner Abgeordnetenhaus stimmt für Wohnungs- und Mietenkataster

(</politik/beitrag/2026/07/berlin-parlament-agh-sitzung-wohnen-mieten-verkehr.html>)



(</politik/beitrag/2026/07/berlin-parlament-agh-sitzung-wohnen-mieten-verkehr.html>)

Wenn das Bezirksamt ein Hochhaus nicht verhindern kann

Für Hanke ist der Paragraph 34 deshalb der Kern des Problems. "Marzahn wird von der Politik und von den Grundstückseigentümern als reine Baulücke behandelt, auf der man bauen kann, was und wo man will", sagt er. Welche Gebäude sich nach Paragraph 34 in die Umgebung einfügen, werde vom Bezirk oft zugunsten der Bauherren ausgelegt, so Hanke: "Der Paragraph wird hier sehr weit gedehnt, damit Bauprojekte umgesetzt werden können."

Die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung in Marzahn-Hellersdorf, Heike Wessoly (CDU), weist den Vorwurf zurück. Der Bezirk, der seit 2023 in Person von Nadja Zivkovic erstmals von einer CDU-Politikerin als Bezirksbürgermeisterin geführt wird, prüfe sehr genau, ob sich ein Vorhaben tatsächlich in die nähere Umgebung einfüge. Das Bauvorhaben an der Allee der Kosmonauten 155 hatte der Bezirk sogar zunächst abgelehnt. "Nach hiesiger Auffassung würde es sich nicht in die nähere Umgebung einfügen", erklärte Wessoly rbb|24.

Die Senatsverwaltung kippte die Entscheidung im Widerspruchsverfahren und zog die Planung an sich. Das Schneller-Bauen-Gesetz (</politik/beitrag/2026/07/berlin-landesregierung-spd-cdu-bilanz-drei-jahre.html>) ermöglicht es der Senatsverwaltung seit 2024 einfacher, die Planungshoheit für Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung zu übernehmen.

Große Bauvorhaben in Marzahn-Hellersdorf



© OpenMapTiles © OpenStreetMap

Bürgerbeirat fordert moderate Nachverdichtung

Für das Tal-Center hat der Bürgerbeirat eigene Prioritäten definiert. Gegen den Wohnungsbau an sich habe der Beirat nichts einzuwenden, allerdings sollte nach der Vorstellung der Anwohner erst die Infrastruktur kommen, bevor die Wohnungen gebaut werden.

Der Bürgerbeirat fordert am Tal-Center ein Nahversorgungszentrum mit Fleischer, Bäcker und Friseur, eine Grundschule mit ausreichend Personal, zusätzliche Kitaplätze, mehr Hausärzte und eine Apotheke, dazu der Erhalt von Grünflächen und Bäumen als Kühlung fürs zunehmend wärmere Klima. Bei der Höhe der geplanten Neubauten fordert der Beirat, dass sich die Häuser an den bestehenden Wohnbauten im Kiez orientieren und nicht so hoch ausfallen, wie geplant.

Infrastruktur vor Wohnungen

Das Bezirksamt hält die Forderung, dass die Infrastruktur mit dem Wohnungsbau Schritt halten müsse, grundsätzlich für berechtigt. Allerdings liegen viele Stellschrauben gar nicht in seiner Hand (</politik/berlin-wahl-2026/bvv/was-ist-eine-bezirksverordnetenversammlung.html>), wie ein Sprecher des Bezirksamtes rbb|24 erklärte. Ob sich ein Supermarkt oder eine Arztpraxis ansiedelt, entscheiden am Ende private Betreiber und die Kassenärztliche Vereinigung. Über neue Tram- oder Buslinien entscheide zudem die gesamtstädtische Verkehrsplanung, nicht der Bezirk.

Berlin-Wahl 2026

Wofür die Bezirksverordnetenversammlung zuständig ist - und wie sie gewählt wird

(</politik/berlin-wahl-2026/bvv/was-ist-eine-bezirksverordnetenversammlung.html>)



(</politik/berlin-wahl-2026/bvv/was-ist-eine-bezirksverordnetenversammlung.html>)

"Wir werden das Bezirksamt daran messen"

Heike Wessoly betont, dass sie das Engagement der Anwohner befürworte, da es lokale Kenntnisse und Frühwarnsignale in die Planung einbringe. Als Beispiel für eine gelebte Beteiligung nennt sie den Beirat zum Bebauungsplanverfahren "Helene-Weigel-Platz", der aus einer Anwohnerinitiative hervorgegangen sei und von einem externen, neutralen Moderator begleitet werde.

Bei größeren Vorhaben wie dem Tal-Center setzt der Bezirk deshalb auf Bebauungsplanverfahren. Der Bedarf an sozialer, grüner und technischer Infrastruktur könne damit verbindlich ermittelt und abgesichert werden, heißt es. Mit Blick auf das Tal-Center sollen laut Plan Flächen für Einzelhändler und für Arztpraxen sowie für eine Kita gesichert werden, falls diese auf dem Areal notwendig sein sollte. Ein landeseigenes Grundstück in der Schwarzburger Straße werde zudem als möglicher Schulstandort geprüft.

Hanke ruft Berlinerinnen und Berliner auf, sich über Bürgerinitiativen einbringen und mitzureden, wenn sich ihre Kieze verändern. In puncto Nachverdichtung zitiert Hanke den Regierenden Bürgermeister Kai Wegner (CDU). Der habe vor Bürgern in Marzahn-Hellersdorf gesagt, erst müsse die soziale Infrastruktur entwickelt werden, dann könnten neue Wohnungen entstehen. "Wir werden das Bezirksamt auch künftig daran messen."

Am 20. September 2026 werden neben dem Abgeordnetenhaus (</politik/berlin-wahl-2026/index.html>) in den zwölf Berliner Bezirken auch die Bezirksverordnetenversammlungen (BVV) gewählt. In einer Serie schauen wir auf Themen, die die Menschen in den Bezirken umtreiben und im Wahlkampf eine Rolle spielen.

Berlin (<https://www.rbb24.de/berlin/index.html>) Berlin-Wahl (<https://www.rbb24.de/politik/berlin-wahl-2026/index.html>) Wohnen (<https://www.rbb24.de/thema/wohnen/index.html>)

40 Kommentare

Zum Kommentieren benötigen Sie ein ARD-Konto. Weitere Informationen dazu finden Sie hier (</panorama/beitrag/2026/08/rbb24-kommentarfunktion-ARD-Login.html>).

Sagen Sie uns Ihre Meinung

Bei Ihrer Eingabe ist ein Fehler aufgetreten!

Text (max. 1000 Z.)

Angemeldet als . Nicht ihr Nutzer?

Mit dem Abschicken Ihres Kommentars geben Sie Ihre Zustimmung zu den Kommentar-Richtlinien (/hilfe/hilfe___kommentarfunktion.html) von rbb|24 und nehmen die Datenschutzerklärung (</datenschutz/datenschutzerklaerung.html>) zur Kenntnis. Bitte achten Sie auf einen respektvollen und konstruktiven Umgangston und die maximale Zeichenanzahl von 1.000 Zeichen (inkl. Leerzeichen). Kommentare werden vor der Veröffentlichung geprüft und freigeschaltet. Kommentare, die gegen die Kommentarregeln verstoßen oder nicht zu einer konstruktiven Diskussion beitragen, werden nicht freigegeben oder gelöscht. Wir geben keine Auskunft über gelöschte oder nicht freigegebene Kommentare.

• Familie Voigt Taranets

01.09.2026 | 19:53 Uhr

Es gibt ja nicht nur die Hochhaussiedlungen zum Nachverdichten, man könnte ja auch strategisch beispielsweise im Osten und Süden von Kaulsdorf mal schauen oder in Biesdorf. Marzahn-Hellersdorf hat ja mehr Ortsteile als Marzahn und Hellersdorf.

0 Antworten

- **Pinky_and_the_Brain**

01.09.2026 | 18:37 Uhr

Jan-Petersen-Str..... Da wurde die Lea-Grundig-Str. noch unterschlagen, da soll auch ein riesen Haus hin, dicht and dicht, sofern da nicht doch ein See drunter ist. Es fehlen massenhaft Parkplätze. Baue auf und reiße nieder, dann hast du Arbeit immer wieder...

0 Antworten

- **Autobahnraser**

01.09.2026 | 13:09 Uhr

"An der Allee der Kosmonauten 155-157 etwa baut die Gewobag auf einer bislang weitgehend unbebauten Fläche bis 2027 ein neues Wohn- und Geschäftsviertel mit 657 Mietwohnungen – 609 davon sind als Sozialwohnungen geplant." Das Projekt befindet sich laut Gewobag-Website jedoch an der Allee der Kosmonauten 42 und Marzahner Chaussee 199, 201. Wie kommen Sie auf die Adresse Allee der Kosmonauten 155-157?

- 01.09.2026 | 14:24 Uhr

Danke für den Hinweis, tatsächlich gibt es an der Allee der Kosmonauten zwei Bauvorhaben, wir haben die Stelle angepasst.

Mehr bei rbb|24



Sparen und neue Stellen Mehr Lehrer, mehr Polizei – Brandenburg beschließt Doppelhaushalt ([/politik/bei-trag/2026/09/brandenburg-regierung-haushalt-beschluss-sparen-lehrer-polizei.html](https://politik/bei-trag/2026/09/brandenburg-regierung-haushalt-beschluss-sparen-lehrer-polizei.html))

