

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Regina Kittler (LINKE)

vom 12. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2026)

zum Thema:

Hochhausbau an der Märkischen Allee 160a in Marzahn

und **Antwort** vom 01. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und Frau Abgeordnete Regina Kittler (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25555
vom 12.März 2026

über Hochhausbau an der Märkischen Allee 160a in Marzahn

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 den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird an entsprechender Stelle wiedergegeben bzw. ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Welche Pläne sind dem Senat und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zur Bebauung des Grundstücks Märkische Allee 160a bekannt? Was und in welchem Umfang soll gebaut werden?

Antwort zu Frage 1:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Laut den Bauantragsunterlagen ist ein gemischt genutztes Gebäude mit Nutzungen, die der öffentlichen Vorsorge dienen, einem medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) mit Apotheke, ein öffentlich zugängliches Kiezcafé, ein Fitness- und Gesundheitsbereich, ein Spätkauf, ein Imbiss sowie des Weiteren studentisches Wohnen (574 Einheiten) geplant. Das Vorhaben zielt darauf ab, neben Wohnraum auch soziale und infrastrukturelle Funktionen für die umliegende

Nachbarschaft bereitzustellen, des Weiteren eine integrierte Quartiersentwicklung mit kurzen Wegen und niedrigrschwelliger Versorgung.“

Frage 2:

Ist es zutreffend, dass der Bau eines Hochhauses geplant ist? (Wir bitten um Angabe von Höhe und Etagen!)

Antwort zu Frage 2:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Das Gebäude ist in mehreren Abschnitten abgetrepppt und erreicht eine maximale Höhe von 53,6 m (Oberkante Attika) bei 16 Geschossen sowie eine Höhe von 55,8 m einschließlich technischer Aufbauten (Oberkante Technikeinhausung). Nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Bauordnung für Berlin handelt es sich bei dem Gebäude um ein Hochhaus, da die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses des Gebäudes, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel mehr als 22 m beträgt. Die Höhenentwicklung fügt sich in die heterogene Bestandsstruktur der Umgebung ein.“

Frage 3:

Findet das Hochhausleitbild des Landes Berlin hier Anwendung? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist hinsichtlich der Geschoszahl heterogen vorgeprägt. Hier sind Gebäude mit ein, drei, vier, fünf, 10, 18 und 21 Geschossen anzutreffen. Der geplante Baukörper mit bis zu 16 Vollgeschossen lehnt sich insbesondere durch seine Staffelung an die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung an. Da die gebietsprägenden Bestandshöhen nicht (wie vorgegeben) um mehr als 50 % überschritten werden, liegt der Anwendungsfall des Berliner Hochhausleitbildes hier nicht vor. Gleichzeitig wird durch die Staffelung eine städtebauliche Einbindung gewährleistet.“

Frage 4:

Wer ist der Vorhabenträger?

Antwort zu 4:

Aus Datenschutzgründen kann zu Eigentümern im Rahmen der Schriftlichen Anfrage keine Auskunft erteilt werden.

Frage 5:

Auf welcher baurechtlichen Grundlage soll der Bau erfolgen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.“

Frage 6:

Ist ein Bebauungsplanverfahren geplant? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Ein Bebauungsplanverfahren ist nicht geplant. Das geplante Vorhaben ist bereits nach § 34 Baugesetzbuch zulässig. Es besteht kein Planerfordernis.“

Frage 7:

Wurde bereits eine Baugenehmigung für das Grundstück beantragt? Wenn ja, wann wurde diese beantragt? Wann wird mit einer Erteilung der Baugenehmigung gerechnet?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Der Bauantrag für das Grundstück Märkische Allee 160A wurde am 19.12.2025 für den Neubau eines Wohnhauses mit Studentenapartments inklusive Sozialeinrichtungen, einem Fitnesscenter, einem medizinischen Versorgungszentrum inklusive einer Apotheke, einem Spätkauf und einem Imbiss eingereicht.“

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen. Die beteiligten Behörden oder sonstige Stellen prüfen innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen und die zustimmende Stellungnahme als eingegangen. Die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Stellen wird nach Vollständigkeit der Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde eingeholt.

Die Frage bezüglich des Zeitpunktes für die Erteilung der Baugenehmigung kann derzeit nicht beantwortet werden.“

Frage 8:

Welche Verfahrensschritte sind mit welcher Zeitschiene bis zur Umsetzung des Bauvorhabens noch durchzuführen? Wann ist mit einer Baufertigstellung zu rechnen?

Antwort zu 8:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Das Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es sind noch Änderungen erforderlich. Dazu laufen derzeit Abstimmungen. Eine Beteiligung erfolgt erst nach Vollständigkeit der Unterlagen. Ein genauer zeitlicher Ablauf kann derzeit diesbezüglich nicht benannt werden.“

Die geforderte Grundstücksbildung ist derzeit beim Grundbuchamt in Arbeit.

Nach Erteilung der Baugenehmigung kann innerhalb von zwei Jahren mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden oder das Bauvorhaben ist nach Ablauf von sechs Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr, verlängert werden.“

Frage 9:

Wieviele Wohnungen sollen entstehen?

Antwort zu 9:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Siehe Antwort zu Frage 1.“

Frage 10:

Wie hoch ist der Anteil an sozialgeförderten Wohnungen im Bauvorhaben? Wie viele sozialgeförderte Wohnungen sollen entstehen?

Antwort zu 10:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Das Vorhaben trägt durch die gezielte Schaffung von studentischem Wohnraum zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei. Formale sozialgeförderte Wohnungen sind nicht vorgesehen. Durch die Ausrichtung auf studentisches Wohnen wird ein Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum für eine besonders nachgefragte Zielgruppe geleistet.“

Frage 11:

Welche weiteren Nutzungen sind am Standort geplant?

Antwort zu 11:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Die geplanten Nutzungen umfassen die Gesundheitsversorgung (MVZ, Apotheke), Fitness- und Gesundheitsbereich, öffentliche Begegnungsräume (Kiezcafé, Social Area) sowie quartiersbezogene Nahversorgung (Spätkauf, Imbiss). Das Vorhaben zielt darauf ab, neben Wohnraum auch soziale und infrastrukturelle Funktionen für die umliegende Nachbarschaft bereitzustellen. Zudem siehe Antwort zu Frage 1“

Frage 12:

In welchem Umfang werden Gewerbeflächen errichtet?

Antwort zu 12:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Siehe Antwort zu Frage 1“

Frage 13:

Wurde der Vorhabenträger zur Herstellung von Schul- oder Kitaplätzen oder anderer sozialer Infrastruktur verpflichtet?

Antwort zu 13:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Nein. Der Eigentümer hat aufgrund des beantragten Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung, so dass er nicht vertraglich zur Herstellung oder der Kostenbeteiligung an sozialen Infrastrukturmaßnahmen wie Schul- oder Kitaplätzen verpflichtet werden kann. Dies geht aus § 11 Absatz 2 Baugesetzbuch hervor: Danach darf eine Gemeinde keine Gegenleistung für eine hoheitliche Leistung wie eine Baugenehmigung von einem/einer Bürger/in verlangen, auf die der/die Bürger/in ohnehin einen Rechtsanspruch hat.“

Frage 14:

Wie viele Kita- und Schulplätze werden nach Fertigstellung zusätzlich benötigt und wie werden diese abgedeckt?

Antwort zu 14:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Gemäß den anzusetzenden Standards kann ein Folgebedarf von 17 Kitaplätzen und 18 Grundschulplätzen abgeschätzt werden, obwohl die angedachten 1-Raum-Appartments nicht den rechnerischen Bedarf erwarten lassen. Die Situation in der Bezirksregion Marzahn-Süd bezüglich der Kita Versorgung ist auskömmlich und mit dem geplanten Neubau von 60 Plätzen am Merler Weg bestehen sogar Reserven. Für das Schuljahr 2025/26 ist durch die Fertigstellung von Erweiterungsbauten im Grundschulbereich eine auskömmliche Versorgung vorhanden. Mit der Fertigstellung des Schulneubaus Bruno-Baum-Straße sind Reserven für weiteren Wohnungsbau vorhanden.“

Frage 15:

Wird sich der Vorhabenträger an den Kosten zur Schaffung weiterer Kita- und Schulplätze beteiligen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 15:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Siehe Antwort zu Frage 13.“

Frage 16:

Wie viele zusätzliche Parkplätze sind im Zuge des Bauvorhabens geplant? Wie viele Tiefgaragenstellplätze sollen errichtet werden?

Antwort zu 16:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es sind 17 Stellplätze geplant, davon 5 mit Lademöglichkeit für Elektorautos, 4 als barrierefreie Stellplätze und 1 Kleinbus-Stellplatz. Des Weiteren sollen 20 öffentliche Stellplätze an der Märkischen Allee auf Kosten des Vorhabenträgers errichtet werden. Alle Stellplätze sollen an der Oberfläche errichtet werden.“

Frage 17:

Ist die Errichtung von Fahrradstellplätzen geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 17:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Es sind die rechtlich erforderlichen 613 Fahrradstellplätze geplant, davon 29 für Sonderfahräder. Das Konzept mit separatem Lastenaufzug ermöglicht eine sichere und komfortable Unterbringung im Gebäude im Untergeschoss. Hier befindet sich auch eine Wartungsstation mit Werkzeug und Luftpumpstation.“

Frage 18:

In welcher Form wurde die Anwohnerschaft bereits über das Bauvorhaben informiert? Wenn das noch nicht geschehen ist, wann und in welcher Form soll das erfolgen?

Antwort zu 18:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Der Bauherr plant eine Information der Öffentlichkeit, sobald die Baugenehmigung erteilt wurde und die Bauvorbereitungen starten. Die Art der Informationsverbreitung wird in Absprache mit dem Bezirk noch festgelegt.“

Berlin, den 01.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen