

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Niklas Schrader (LINKE)

vom 17. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2026)

zum Thema:

Neubau an der Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee

und **Antwort** vom 5. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Oktober 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schrader (LINKE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27208
vom 17. September 2026
über Neubau an der Erich-Weinert-Straße/Prenzlauer Allee

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 Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Im Juli 2026 haben Aviva Investors und Amro Partners ein Grundstück an der Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee erworben. Nach Angaben der Unternehmen ist dort der Bau eines Studierendenwohnheims mit rund 454 Plätzen vorgesehen. Auf dem Grundstück befinden sich bislang ein Getränkemarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb, die nach vorliegenden Informationen zum 1. Oktober 2026 schließen sollen. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die zum UNESCO-Welterbe gehörende Wohnstadt Carl Legien. Welche Kenntnisse hat der Senat über das geplante Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich des Planungsstands, des vorgesehenen Baubeginns und der geplanten Fertigstellung?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Es handelt sich um das Grundstück Prenzlauer Allee 104/ Erich-Weinert-Str. 95. Dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Pankow liegt für das betreffende Grundstück ein Bauantrag für den Neubau eines Studentenapartmenthauses (mit 464 Wohneinheiten), einem

Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei/Cafe und ebenerdiger Parkgarage vor, welcher sich derzeit noch in der Prüfung befindet. Insofern kann zum Baubeginn bzw. zu einer geplanten Fertigstellung keine Aussage getroffen werden.“

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 2:

Wann und in welcher Form sollen die Anwohner*innen über das Bauvorhaben und die damit verbundenen Veränderungen informiert und beteiligt werden?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Eine Information der Anwohner ist gesetzlich nicht vorgesehen.“

Frage 3:

Wie bewerten Senat und Bezirk den Wegfall der beiden Einzelhandelsbetriebe mit Blick auf die wohnortnahe Versorgung der Anwohnerschaft, insbesondere der vielen älteren Bewohner*innen in der Wohnstadt Carl Legien?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Der im Bestand vorhandene Netto-Markt soll nach wie vor im Erdgeschoss integriert werden und entfällt nicht. Ansonsten ist der Entfall von Einzelhandelsbetrieben kein planungsrechtlicher Belang. Es handelt sich hierbei um die Entscheidung des Bauherrn/Investors. Im näheren Umfeld der Wohnstadt Carl Legien bestehen darüber hinaus weiterhin mehrere Lebensmittelmärkte, insbesondere entlang der Prenzlauer Allee sowie im Bereich Grellstraße/Küselstraße.“

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 4:

Sind im geplanten Neubau erneut Einzelhandelsflächen oder andere Angebote zur Sicherung der Nahversorgung vorgesehen? Wenn ja, welche?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Im geplanten Neubau ist eine Einzelhandelsfläche „Netto“ mit Bäckerei/Cafe vorgesehen.“

Frage 5:

Welche städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen ergeben sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur denkmalgeschützten und zum UNESCO-Welterbe gehörenden Wohnstadt Carl Legien?

Antwort zu 5:

Die Wohnstadt Carl Legien ist zusammen mit sechs weiteren „Siedlungen der Berliner Moderne“ auf der UNESCO-Welterbeliste verzeichnet. Seit 2008 bemüht sich der Berliner Senat zusammen mit den Bezirken darum, die Welterbesiedlungen vor Bebauungen in der unmittelbaren Umgebung zu schützen, die in ihrer Kubatur, ihrer Erscheinung und ihrer Gestaltung die

eigentlichen Welterbesiedlungen beeinträchtigen könnten. Da die westliche Eingangssituation zur „Wohnstadt Carl Legien“ lange Zeit eine unkoordiniert gewachsene Fläche mit großem baulichem Potential abbildete, wurde 2018 ein städtebauliches Konzept ausgeschrieben. Ziel war es eine Struktur zu entwickeln, die sowohl attraktive Wohn- und Gewerbeflächen integriert als auch der unmittelbaren Nähe zur UNESCO-Siedlung gerecht wird. Zur Sicherung der Qualität wurde ein diskursives Verfahren durchgeführt; das städtebauliche Konzept erarbeitete eine Arbeitsgemeinschaft. In das Verfahren wurden neben dem Bezirk und dem Landesdenkmalamt Berlin auch die ICOMOS-Monitoringgruppe des Internationalen Denkmalrates einbezogen. Das gefundene städtebauliche Konzept berücksichtigt in hohem Maße die denkmalfachlichen und stadtplanerischen Belange und dient seither als Grundlage für die Genehmigungspraxis. Mit diesem Verfahren sollte gesichert werden, dass der sogenannte „Außergewöhnliche universelle Wert“ der Welterbestätte erhalten und den hohen Schutzansprüchen der UNESCO entsprochen wird.

Definiertes Ziel der Konzeption war

1. die Schaffung einer Eingangssituation zum UNESCO-Welterbe, z. B. durch Aufweitung als Frei- bzw. Grünfläche an der Einmündung Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee
2. Festlegung einer Maximalhöhe der neuen Bebauung: Attikahöhen der Wohnstadt Carl-Legien
3. Beachtung der charakteristischen Bauweise und baulichen Dichte der näheren Umgebung östlich der Prenzlauer Allee,
4. Vermeidung eines direkten Anbaus an die Stirnseiten der Zeilenbebauung Carl-Legien-Siedlung (Sültstraße)
5. Schaffung begrünter Vorzonen (Randbebauung nördliche Erich-Weinert-Straße: 5 Meter; südlich: 3 Meter)

Frage 6:

Wurden die zuständigen Denkmalschutzbehörden sowie gegebenenfalls weitere für das Welterbe zuständige Stellen bereits in die Planung einbezogen? Wenn ja, wann und mit welchen Hinweisen oder Auflagen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Ja, die zuständigen Denkmalschutzbehörden (UD und LDA) wurden in die Abstimmungsprozesse zur Planung einbezogen.

Es werden die gemäß Antwort zu Frage 5 beschriebenen städtebaulichen Anforderungen geltend gemacht und es wird auf eine architektonische Gestaltungsqualität (einschl. Werbung) sowie die Qualität der Außenanlagen hingewirkt.“

Frage 7:

Ist für das Bauvorhaben eine Tiefgarage vorgesehen? Wenn ja, wie viele Stellplätze soll sie umfassen und welchem Nutzerkreis sollen diese zur Verfügung stehen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Nein, eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind 48 PKW-Stellplätze inkl. zwei barrierefreie Stellplätze für den Markt sowie ein barrierefreier Stellplatz für die Studentenapartments geplant. Laut Planung sind ferner 481 Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.“

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Auswirkungen des Vorhabens und des Wegfalls der bisherigen Kundenparkplätze auf die bereits angespannte Parksituation im umliegenden Quartier?

Antwort zu 8:

Die Auswirkungen auf die Parksituation sind im Rahmen der Gesamtplanung zu betrachten. Das Vorhaben sieht unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange eine entsprechende Neukonzeption der Stellplatzsituation vor.

Frage 9:

Welche Maßnahmen sind bei der Planung der Außen- und Gemeinschaftsflächen vorgesehen, um insbesondere in den Abend- und Nachtstunden Nutzungskonflikte sowie Lärmbelastungen für die benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Geplant ist ein nach Süden ausgerichteter Freiraum, der Platz bieten soll für eine extensive, naturnahe Neugestaltung. Die grünen Schollen des neuen Anwohnerparks sollen mit artenreichen Wiesen, Kräuterrasen, neuen und bestehenden Bäumen, einem Gästespielplatz und Gräser- und Staudenpflanzungen besetzt werden. Das Gestaltungsprinzip soll sich auf der östlichen Grundstückfläche und auch auf dem eingeschossigen, allseitig einsehbaren extensiven Gründach über dem Parkdeck fortsetzen. Das geplante Gebäude soll hauptsächlich über die Erich-Weinert-Straße erschlossen werden. Die Zufahrten zur inneren erdgeschossigen Parkebene des Netto Marktes sowie dessen Anlieferbereich sollen sich, entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes von 2018, im westlichen Teil des Grundstücks befinden. Im östlichen Teil in Richtung der Carl-Legien Wohnstadt soll sich der Eingang zu den Studentenapartments sowie die zugehörige Zufahrtsrampe für die Erschließung der untergeschossigen Fahrradgarage befinden. Im nördlichen Teil soll der Netto Markt fußläufig erschlossen und der Bäckereibetrieb angedient werden. Die Studentenapartments sollen ihre zentrale Haupteinschließung mit sämtlichen Gemeinschaftsflächen an der Erich-Weinert-Straße im Erdgeschoss haben. Die derzeitigen Parkplätze des Netto Marktes und der Anlieferbereich sollen zukünftig innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss verortet und über zwei Ein- und Ausfahrtstore an die Erich-Weinert-Straße angebunden werden. Die Einzelhandelsnutzung soll von der Wohnbebauung abgewandt sein und darüber hinaus in den Nachtzeiten nicht genutzt werden. Aus der vorgesehenen Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte für die umgebende Wohnnutzung ableitbar, denn es handelt sich nach gegenwärtiger Kenntnis um eine private Vermietung an Einzelpersonen auf

unbestimmte Zeit und nicht, wie möglicherweise angenommen, um ein Studentenwohnheim, das durch eine entsprechende öffentliche Institution verwaltet werden würde.“

Frage 10:

Welche weiteren Erkenntnisse oder Hinweise liegen dem Senat oder dem Bezirk zu dem Vorhaben vor?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt Pankow liegen keine weiteren Erkenntnisse oder Hinweise vor.“

Berlin, den 05.10.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen