

Das Projekt „Parkstadt“

„**Attraktives Wohneigentum.**“ Damit wirbt der Projektentwickler Bonava auf riesigen Werbeschildern am Blockdammweg. Kein Wunder. Denn von 1150 Wohnungen sind 512 hochpreisige Eigentumswohnungen geplant.

DIE LINKE hat bereits im Jahr 2016 auf den hohen Eigentumsanteil hingewiesen, denn eine soziale Stadt sieht anders aus. Nach dem Berliner Model zur kooperativen Baulandentwicklung müssen ab dem 31.7.2018 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nachgewiesen werden. Die Bonava profitiert aufgrund des vor dem Stichtag am 31.7. geschlossenen Vertrages noch von der alten Regelung und muss nur 25 Prozent dieser Fläche nachweisen.

Umso mehr verwundert es, dass die zuständige Stadträtin Frau Monteiro (SPD) bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages nicht von einer Regelung in der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht hat, wonach die sogenannten Staffelgeschosse bei der Ermittlung der Anzahl von preisgünstigen Wohnungen angerechnet werden können. **Durch den Verzicht darauf sind dem Bezirk 35 Wohnungen entgangen.** Ohne Not. Denn unsere Vertreter im Stadtentwicklungsausschuss haben über einen längeren Zeitraum darauf hingewiesen. Noch im Sommer 2018 bestand die Möglichkeit bei Nachverhandlungen über den Vertrag diese für den Bezirk günstige Änderung vorzunehmen. Doch sie wurde nicht genutzt.

Schulsituation

Gleichzeitig befindet sich der Bezirk Lichtenberg in einer prekären Situation, denn dem Projektträger gehört ein Grundstück, das für den Bau einer dreizügigen Grundschule und zum Ausgleich der hohen Schulplatzdefizite dringend benötigt wird. Nur wenn dieses Baurecht eingeräumt bekommt, wird die Schule an das Land Berlin übergeben.

Eine Ereigniskette aus dem Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz sowie der BVV soll die Diskussion um die Parkstadt kurz umreißen.

- Am 28.6.2018 wird das Projekt im Ausschuss vorgestellt
- Am 1.11. 2018 antwortet das Bezirksamt auf die Frage nach der Anrechnung der Staffelgeschosse eines Bürgers, dass die öffentliche

Auslegung noch bis 8. November 2018 laufe und die Staffelgeschosse im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt seien..“

- Am 6.12.2018 fragt ein Bürger zur Parkstadt, ob hier Voll- oder Staffelgeschosse angesetzt seien. Er möchte wissen, ob die Differenz zwischen Voll- und Staffelgeschossen berücksichtigt sei und wie die soziale Infrastruktur dargestellt werde. Das Bezirksamt führt aus, dass Staffelgeschosse in Angebotsplänen nicht festgesetzt werden. Die Mehrflächen auch der Staffelgeschosse werden im städtebaulichen Vertrag hinterlegt, dieser sei auch schon abgeschlossen. **Die Maßzahlen richten sich nach den erhöhten Werten, die auch berücksichtigt wurden.**
- Am 7.1.2019 fragt der Vorsitzende des Ausschusses Prof. Hofmann, Prof. weshalb beim Projekt Parkstadt im Gegensatz zu vergleichbaren Bauvorhaben die Staffelgeschosse nicht mit einberechnet und wie gerichtsfest diese Vorgehensweise sei. Ein Bürger ergänzt, dass die Bearbeitung der Staffelgeschosse sehr unterschiedlich gehandhabt werde. Er legt eine Zuarbeit zu dieser Frage am Beispiel der Parkstadt vor. Das Bezirksamt nimmt Bezug auf die Frage und erklärt, die Staffelgeschosse seien bei der Berechnung des förderfähigen Wohnraums nicht berücksichtigt. Dies entspricht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung.
- Am 7.3. 2019 hebt Frau Monteiro hervor, dass man mit einer Nachverhandlung des zugehörigen städtebaulichen Vertrages die Bindungsfrist erhöhen und die Beiträge zu Kitaplätzen und Schule erhöhen wolle. Hierdurch komme es zu einer erheblichen Verzögerung im Verfahren. Sie skizziert den weiteren angedachten Ablauf: Die Anpassung des städtebaulichen Vertrages solle im März/April 2019 erfolgen, im April könne dann die Planreife im Bezirksamt diskutiert werden, im Mai werde man den Planentwurf überarbeiten und im August könnten daraufhin dann die ersten Baugenehmigungen bewertet werden.“

- Am 22.3.2019 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, die Bindungsfrist müsse von 20 auf 30 Jahre verlängert werden. Eine Änderung des städtebaulichen Vertrags wird angeordnet
- Am 2.5. 2019 nimmt ein Bürger Bezug auf die bereits bekannte Debatte zur Einberechnung der Staffelgeschosse für die Berücksichtigung bei der Berechnung der sozialen Infrastrukturbeiträge und fragt, wer dies zu verantworten habe. Das Bezirksamt antwortet, dass eine Entscheidung über den Bebauungsplan noch ausstehe. Der Bürger fragt noch einmal, **warum an der Parkstadt die Fläche der Staffelgeschosse für die Berechnung der Folgekosten ausgelassen wurde. Aktuell gebe es Nachverhandlungen mit dem Projektträger, eine abschließende Beurteilung sei noch nicht gemacht worden.** Für den Bürger ist unklar, warum dies nicht von Anfang an erfolgt sei.

Am 6.6. verweist ein Bürger auf ein Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in dem der Senat die Anrechnung der Staffelgeschossflächen anregt. Die Stadträtin **antwortet, dass es sich um eine Kann-Bestimmung handle, die der Bezirk nun mit der Nachverhandlung aufnimmt.**

- Am 4.7. 2019 führen wir als Fraktion ein Gespräch mit der SPD, es sollen Nachverhandlungen geprüft werden
- Am 22.8.2019 teilt der Vertreter der Bonava den Bezirksverordneten in der Tagung der BVV mit, dass „im Sommer 2018“ eine Berücksichtigung der Staffelgeschosse noch möglich gewesen wäre.
- Am 29.8.2019 antwortet die Bezirksstadträtin auf die Aussagen in den Protokollen angesprochen, es handle sich um einen Brillenfehler. Wir äußern massive Kritik.
- Am 2.9.2019 führt unsere Fraktion ein zweites Gespräch mit der SPD und dem Vertreter der Bonava. Nach wie vor bestehen wir auf die Anrechnung der Staffelgeschosse, ergebnislos.

- Am 5.9. 2019 wird ein Antrag der SPD, zwar zukünftig Staffelgeschosse bei der Ermittlung der Anzahl preiswertes Wohnraums anzurechnen, aber „Angesichts des fortgeschrittenen Verfahrens und der besonderen Bedeutung der Schulplatzversorgung in Karlshorst **bei den Bauvorhaben Parkstadt und Gartenstadt nicht weiter auf die Anrechnung der Flächen in den Staffelgeschossen zu drängen**“ gegen unsere Stimmen beschlossen
- In der BVV Tagung am 24.10.2019 stimmt unsere Fraktion aus benannten Gründen und wegen offener Fragen zu verkehrlicher Erschließung **gegen die Planreife des Vorhabens Parkstadt**. Mit dem Planreife-Beschluss soll dem Projektträger Planungssicherheit eingeräumt werden, sodass dieser sein Vorhaben vorantreiben kann. Der Planreife-Beschluss wird mit unseren Stimmen abgelehnt.

Und nun?

Am 12.11. 2019 fand auf unsere Initiative hin erneut ein Gespräch mit dem Vertreter der Bonava statt. Die Bonava zeigte erneut KEINERLEI Kompromissbereitschaft, den Anteil preisgünstigen Wohnraums zu erhöhen.

Konflikt Schule – sozialer Wohnraum

Eine Folge einer jahrelangen verfehlten Schulpolitik, verantwortet durch das damals SPD-geführte Schulamt, ist das hohe Schulplatz-Defizit, gerade im Süden Lichtenbergs. Vor allem das hohe Defizit in Karlshorst (relativ zu den angebotenen Plätzen und dem Schulbau-Potential) wurde auch 2014 nicht klar als mittelfristiges Problem gesehen, es wurden insbesondere für Lichtenberg Süd keine Reserve-Standorte benannt. Umgesetzt wurden Erweiterungen durch Modulare Ergänzungsbauten, die allerdings das prognostizierte Defizit nicht deckten: MEBs kamen für die Karlshorster Schule (2 MEB, 3 Züge), die Richard-Wagner-Schule (1 MEB, 15 Züge). Der Ergänzungsbau für die Lew-Tolstoi-Schule wurde 2014 zudem bereits geplant.

Die prekäre Schulplatz-Situation in Verbindung mit dem Ausverkauf der Stadt in der 1990er und 2000er Jahren (Verkauf von öffentlichen

Flächen) führt dazu, dass der Bezirk in eine Erpressungssituation gedrängt wurde. Als linke Kommunalpolitiker, die einerseits in der Verantwortung für die Errichtung von Schulen stehen und gleichzeitig für bezahlbaren Wohnraum kämpfen, befinden wir uns in einer Zwickmühle. Aus diesem Grund konnten wir dem Planreife Beschluss zur Parkstadt nicht zustimmen, aber haben uns ihm nicht länger in den Weg gestellt. Vor allem aus Verantwortung für die Schülerinnen und Schüler unseres Bezirks.

Wie geht's weiter?

Nicht nur mit dem Beschluss zur Anrechnung von Staffelgeschossen beim Projekt „Gartenstadt“ machen wir deutlich, dass wir alle rechtlichen Möglichkeiten für mehr bezahlbaren Wohnraum in unserem Bezirk nutzen wollen. Grundsätzlich werden nach Beschlusslage in der BVV zukünftig die Staffelgeschosse bei der Ermittlung sozialen Wohnraums voll angerechnet.

Auf Initiative unserer Fraktion hin sind der BVV zukünftig städtebauliche Verträge, die das Bezirksamt mit Investoren schließt, vorzulegen. Die Bezirksverordneten bekommen somit die Möglichkeit, vor Beschlussfassung über einen B-Plan zu prüfen, ob die Vereinbarungen im Interesse des Bezirks sind oder Nachverhandlungen erforderlich sind. Damit nimmt Lichtenberg berlinweit eine Vorreiterrolle ein.

Es ist nicht länger hinnehmbar, dass Renditeinteressen zu Lasten der Allgemeinheit und preisgünstigen Wohnraums gehen.