

Am Samstag, den 24.06.2023 lädt der Baustadtrat, Herr Hönicke, um 10:00 Uhr zu einem Rundgang durch die Parkstadt ein. Dies ist eine ausgezeichnete Gelegenheit, ihm Fragen zu stellen. Dazu werden als kleine Anregung im Folgenden eine Reihe von „Merkwürdigkeiten“ aufgelistet, die den Verdacht nahelegen, dass die Bonava vom Bezirksamt mehr als einmal „sehr wohlwollend“ behandelt wurde.

Städtebaulicher Vertrag

Erhält ein Investor (wie die Bonava) vom Bezirksamt/BVV das Baurecht, bedeutet dies eine enorme Wertsteigerung seiner Grundstücke. Im Falle der Parkstadt betrug der Bodenrichtwert beim Kauf 70€/qm und beträgt heute 1500€/qm. Dafür wird in einem sog. Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Investor im Gegenzug die Kosten für bestimmte (eigentlich öffentliche) Maßnahmen übernimmt, z.B. Erschließung, Schulplätze, Kitaplätze etc.

Termin der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages

Der Städtebauliche Vertrag für die Parkstadt wurde 2018 bewusst wenige Tage vor dem Stichtag unterzeichnet, so dass nur 25% statt -nach neuer Regelung- 30% Sozialwohnungen nachzuweisen sind. Die Differenz beträgt (bei 1008 geplanten WE) mithin ca. 50 Sozialwohnungen, die jetzt als Eigentumswohnungen für Preise um die 5.500€/qm verkauft werden können.

Nichtanrechnung der Staffelgeschosse

Die Staffelgeschosse mit zusätzlich 176 Wohneinheiten (WE) -und damit mehr als das gesamte Projekt Kaisergärten- wurden bewusst nicht berücksichtigt. Dadurch entfallen weitere(!) 44 bzw. 53 Sozialwohnungen, je nach altem oder neuem Prozentsatz. Zusätzlich müssen für die „Staffelgeschosskinder“ keine Schul- und Kitaplätze von der Bonava finanziert werden. Dies erspart der Bonava Kosten in Höhe von mindestens 1 Mio. Euro, die jetzt von uns als Steuerzahler aufzubringen sind.

Nachverhandlung des Städtebaulichen Vertrages

Laut ursprünglicher Fassung des Vertrages ist die Kindertagesstätte so rechtzeitig herzustellen, dass die Versorgung der in das Vertragsgebiet ziehenden Bewohner gewährleistet ist. Mit der Herstellung der Kindertagesstätte ist spätestens zu beginnen, wenn mit dem Bau von 200 WE im Vertragsgebiet begonnen wurde. Andernfalls muss der Investor eine Vertragsstrafe zahlen.

In der anschließenden Nachverhandlung des Vertrages wurde diese Zahl auf 540 erhöht. Erstaunlicherweise umfasst der erste Bauabschnitt 537 Wohneinheiten. Welche „Gegenleistung“ der Bezirk für die Erhöhung dieser Zahl und damit die Verzögerung des Baubeginns der Kita erhalten hat, ist nicht ersichtlich.
Hinweis: Die Kita soll auf dem Dach des Wohngebietszentrums am Blockdammweg entstehen

Erschließung über den Hönower Wiesenweg

Der gerade im Bau befindliche „Hönower Wiesenweg“ liegt wegen der darunter liegenden Abwasserleitung deutlich höher als das westlich angrenzende Gelände. Deren Besitzer haben nun die Wahl, ihre Grundstücke nicht mehr befahren zu können oder auf ihrem Grundstück eine von der Bonava gebaute Rampe zu akzeptieren, ohne dafür eine Entschädigung zu erhalten.

Weitere Informationen

- Übersicht der bisher erschienen Beiträge auf www.karlsruhorst.de unter dem Suchbegriff „Parkstadt“
- Städtebaulicher Vertrag, DS 1441, Drucksache Sammeldokument <https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8235>
- Grundsteinlegung der Parkstadt <https://www.bonava.de/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/2020/6/grundsteinlegung-fur-die-parkstadt-karlsruhorst>
- Wohngebietszentrum <https://www.baumeister-dietzsch.de/projekte/wohngebietszentrum-parkstadt-karlsruhorst>