

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Geisel (SPD)

vom 30. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2025)

zum Thema:

Nahversorgung in der Parkstadt Karlshorst – Setzt der Bezirk den städtebaulichen Vertrag durch? – erneute Anfrage

und **Antwort** vom 24. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Geisel (SPD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21606

vom 30. Januar 2025

über Nahversorgung in der Parkstadt Karlshorst – Setzt der Bezirk den städtebaulichen Vertrag durch? – erneute Anfrage

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Hat der Bezirk Lichtenberg Abweichungen von den im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 11-47ba „Parkstadt Karlshorst“ festgelegten Regelungen in Bezug auf das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet GE 1 genehmigt oder toleriert? Wenn ja, welche Abweichungen konkret und aus welchen Gründen?

Frage 2:

Welche Maßnahmen hat der Bezirk Lichtenberg ergriffen, um eine vertragsgemäße Errichtung sicherzustellen? Welche weiteren Maßnahmen sind in Planung, um die Einhaltung des städtebaulichen Vertrags zu gewährleisten?

Antwort zu Frage 1 und 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zwischen dem Land Berlin und den Projektträgern Bonava Wohnbau GmbH, Reval Holding Verwaltungs GmbH und Blockdammweg 60 GmbH und Co. KG, wurde am 16. Juli 2018 ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 11-47ba „Parkstadt Karlshorst“ (Urkundenrolle Nr.

83/2018) sowie am 2. Oktober 2019 ein dazugehöriger Änderungsvertrag (Urkundenrolle 148 /2019) abgeschlossen. Die WVV Objekt Berlin Blockdammweg GmbH & Co.KG ist Rechtsnachfolger des Projektträgers Bonava Wohnbau GmbH für das Grundstück Blockdammweg 38.

Gemäß § 11 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Projektträger Bonava Wohnbau GmbH innerhalb der als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Fläche im Bebauungsplan 11-47ba „Parkstadt Karlshorst“ eine Kindertagesstätte für mindestens 91 Plätze mit einer Geschossfläche von mindestens 10 m² pro Platz nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielflächen und Außenanlagen auf einer Fläche von mindestens 8 m² pro Kindertagesstättenplatz herzustellen und dauerhaft zu sichern. Die Kindertagesstätte ist in das Gebäude der geplanten Einzelhandelseinrichtung integriert herzustellen.

Im städtebaulichen Vertrag § 11 Absatz 3 heißt es „Sollte sich die Herstellung der Einzelhandelseinrichtung verzögern, ohne dass der Projektträger dies zu vertreten hat, wird Berlin die vorstehende Frist verlängern.“

Der Bauantrag für das Bauvorhaben eines Gewerbe- und Einzelhandelszentrums mit Kindertagesstätte auf dem Grundstück Blockdammweg 38 (im Gewerbegebiet GE 1) wurde am 30. September 2021 eingereicht und erhielt am 5. April 2022 eine Baugenehmigung vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin. Die Baubeginnanzeige erfolgte gegenüber dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamts Lichtenberg am 5. Dezember 2022.

In einem Schreiben der WVV Objekt Berlin Blockdammweg GmbH & Co.KG vom 28. April 2023 führt diese folgende Gründe für die Verzögerung des Baubeginns an, wodurch mit der Fertigstellung des Bauvorhabens nicht vor Anfang 2026 gerechnet werden kann:

1. Der Bauantrag für das Wohngebietszentrum mit Einzelhandelseinrichtung und integrierter Kindertagesstätte wurde am 30. September 2021, d.h. nur wenige Tage nach Festsetzung des Bebauungsplans 11-47ba, beim Bezirksamts Lichtenberg eingereicht. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte am 5. April 2022 (BG-Nr. 2721/2021). Trotz erteilter Baugenehmigung war es zu dem Zeitpunkt faktisch unmöglich, mit weiterführenden Planungen für das Bauvorhaben zu beginnen, da die zuständige Aufsicht bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für die geplante Kindertagesstätte die baurechtlich genehmigte Vorhabenplanung hinsichtlich der Kita und der Außenfläche auf dem Dach ablehnte. Die schriftliche Zustimmung der Kita-Aufsicht zum Vorhaben wurde erst am 2. November 2022 erteilt, unter anderem unter der Bedingung, dass die baurechtlich genehmigte Vorhabenplanung im Bereich der Kita angepasst wird. Durch die Veränderung vergrößert sich die Kita auf maximal 143 Kindergartenplätze, was wesentlich mehr ist als die nach dem städtebaulichen Vertrag geschuldete Kapazität. Die verlangte Änderung an der Vorhabenplanung ist im Wege einer Tektur vom Bezirksamts Lichtenberg noch zu

genehmigen. Im Ergebnis war es also faktisch unmöglich, vor dem 2. November 2022 mit weiterführenden Fach- und Ausführungsplanungen, geschweige denn mit dem Bau der Einzelhandelseinrichtung, fachgerecht zu beginnen.

2. Der Baubeginn für das Vorhaben wurde am 5. Dezember 2022, d.h. nur einen Monat nach der Freigabe durch die Kita-Aufsicht, beim Bezirksamt Lichtenberg angezeigt. Zwischenzeitlich wurden bauvorbereitende Maßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen. Im Mai 2023 wurde die statisch notwendige Tiefenverdichtung des Baugrundes durchgeführt, die witterungs- und jahreszeitbedingt nicht früher erfolgen konnte. Die seit Beginn des Ukrainekrieges stark gestiegenen Baupreise und der deutliche Rückgang in der Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere von Büros und Einzelhandelsflächen haben dazu geführt, dass die Genehmigungsplanung aus dem Jahr 2021 angepasst werden musste. Unter anderem mussten Flächen reduziert und Rationalisierungen an Fassade und Tiefgarage vorgenommen werden. Diese Umplanungsarbeiten fanden in den Monaten seit Baubeginnanzeige statt und sind inzwischen so gut wie abgeschlossen. Aktuell wird die weiterführende Fach- und Ausführungsplanung erstellt, die insbesondere für die Vergabe und Durchführung der Hochbauarbeiten benötigt werden. Die beschriebenen Umplanungen sind im Wege einer Tektur vom Bezirksamt Lichtenberg noch zu genehmigen.

Da die Verzögerung nicht ursächlich durch die WVV Objekt Berlin Blockdammweg GmbH & Co.KG zu vertreten ist, hat das Bezirksamt die Frist zur Fertigstellung der Einzelhandelseinrichtung mit integrierter Kindertagesstätte bis zum 1. März 2026 verlängert.“

Frage 3:

Hat der Bezirk Lichtenberg darüber hinaus Informationen zum Baubeginn oder zur Fertigstellung des Nahversorgungszentrums? Wenn ja, welche?

Antwort zu Frage 3:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß aktueller Information der WVV Objekt Berlin Blockdammweg GmbH & Co.KG soll der Baubeginn noch vor dem Sommer 2025 sein.“

Berlin, den 24.02.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen