

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

## ERGEBNISPROTOKOLL

Projekt:	Bebauungsplan-Entwurf <b>11-47b</b> „Parkstadt Karlshorst“	
Betrifft:	<b>Bürgerinformationsveranstaltung</b>	
Besprechung:	04. Juli 2016, 19:00-21:30 Uhr, Aula der Hochschule für Technik und Wirtschaft, Campus Treskow- allee	
Teilnehmer:	Herr Kallies Herr Prof. Brenner Herr Nünthel	Bonava Deutschland GmbH (Bonava) Klaus Theo Brenner – Stadtarchitektur (KTB) Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung (BzStR Stadt)
	Herr Nöske Frau Krone Herr Ullrich	Fachbereich Stadtplanung (Stapl E) Vattenfall (VE) BSM mbH (BSM)
	sowie ca. 140 interessierte Bürger/innen	

Datum:  
08. Juli 2016

Verteiler:  
wie Teilnehmerliste so-  
wie Herr Trenkle und  
Herr Mast (beide BDW  
60)

### Tagesordnung:

1. Begrüßung durch Herrn Nünthel (Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung)
2. Vorstellung des Investors Bonava und des Projekts „Parkstadt Karlshorst“ durch Herrn Kallies (Projektleitung Bonava)
3. Vorstellung des Masterplans durch Prof. Brenner (Klaus Theo Brenner – Büro für Stadtarchitektur)
4. Gespräch/Diskussion zur „Parkstadt Karlshorst“

### Ergebnisprotokoll

Der BzStR Stadt begrüßte die erschienenen Bürger/innen in der Aula der Hochschule für Technik und Wirtschaft an der Treskowallee. Er zeigte sich über das rege Interesse an der Veranstaltungen erfreut, da der Bezirk bereits seit einem Jahrzehnt an einer Entwicklung des Areals interessiert ist. Erst im Sommer 2015 ließen sich aber die Weichen in die richtige Richtung stellen.

Bonava stellte das Unternehmen Bonava (ehemals NCC) vor. Seit 2009 ist Bonava in Lichtenberg aktiv und hat hier bereits Einfamilien- und Reihenhäuser am Aristotelessteig oder im Zuge des Bauvorhabens „Am Carlsgarten“ realisiert. Für die „Parkstadt Karlshorst“ sind sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen geplant. Um nicht „nur“ Wohnungen, sondern echte Wohnqualität zu schaffen, sind außerdem Gewerbeflächen für beispielsweise einen großen Lebensmittelmarkt, eine Drogerie oder Arztpraxen vorgesehen sowie eine Schule und eine Kita geplant. Private, grüne Innenhöfe,

viele öffentliche Grünflächen sowie Spielplätze tragen zusätzlich zur Familienfreundlichkeit des neuen Quartiers bei. In Absprache mit der BVG soll zudem eine zusätzliche Buslinie in der „Parkstadt Karlshorst“ halten.

KTB hat den städtebaulichen Masterplan für das Bebauungsplangebiet 11-47b „Parkstadt Karlshorst“ erarbeitet. KTB lobte die gute Zusammenarbeit zwischen Investor, Bezirk und Architekten und betonte, dass der Bau von bezahlbaren Wohnungen, die architektonisch und städtebaulich eine hohe Qualität haben, nur in diesem Zusammenspiel möglich sei. Neben dem Büro Klaus Theo Brenner - Stadtarchitektur entwerfen aktuell drei weitere Büros erste Ideen für die „Parkstadt Karlshorst“: Eckert, Negwer, Suselbeek Architekten, Höhne Architekten und Eingartner Khorrami Architekten. Alle Büros orientieren sich dabei an der rationalen Architektur, zu deren Grundprinzipien die Einbeziehung städtebaulicher Aspekte, die Berücksichtigung sozialer Anforderungen sowie die Funktionalität gehören.

KTB stellte den Masterplan vor, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes gelegt wird. Die Eingangssituation der Parkstadt vom Blockdammweg aus ist durch Gewerbe und eine Schule mit Sporthalle geprägt. Im Norden der Parkstadt finden Büros, Einzelhändler oder Praxen Platz. Von Süden her wird eine Kita den Eingang prägen. Im Inneren der Parkstadt bildet der zentrale Fußgängerboulevard das Rückgrat der neuen Stadt. Bäume in den Straßen und Vorgärten und eine großzügige öffentliche Parkanlage im Norden des Gebiets stärken die Aufenthaltsqualität.

Die Parkstadt wird in Blöcken entwickelt, wobei die einzelnen Häuser in den Blöcken individuell gestaltet werden. Die 3- und 5-geschossigen Bauten werden durch zurückgestaffelte Dachgeschosse ergänzt.

---

Im Anschluss an die Vorträge nutzen die Bürger/innen die Möglichkeit für Rückfragen und Anregungen. In einer intensiven Diskussion beantworteten der BzStR Stadt, KTB und Bonava sowie Stapl E , VE und BSM die zahlreichen Fragen der Anwesenden.

Im Folgenden wird zusammengefasst, welche Themen angesprochen oder diskutiert wurden:

- Die Fläche der Parkstadt Karlshorst beläuft sich auf 13 Hektar, die durch den Blockdammweg, den Hönower Wiesenweg und die Trautenauer Straße begrenzt werden. Südlich und westlich des Hönower Wiesenwegs ist eventuell weitere Eigenheim-Bebauung möglich, dies wird aber nicht im Rahmen der Projektentwicklung des Investors Bonava zu klären sein.
- Gewerbe wird sich in der „Parkstadt Karlshorst“ nur im dafür ausgewiesenen Bereich im Norden finden, nicht in den Erdgeschossen der Wohnblöcke.
- Die innere Fassade der Blöcke ist die „offenere“ Fassade, hier finden sich Loggien und Balkone – aber auch nach außen hin wird es Erker, Loggien und teilweise Balkone geben.
- Die Entwicklungen des Bebauungsplans 11-47a „GuD-HKW Klingenberg“ haben keine Auswirkung auf die Parkstadt Karlshorst. VE erläuterte, dass das Kraftwerk Klingenberg perspektivisch durch ein Gas- und Dampfkraftwerk (GuD-HKW) ersetzt werden soll. Das Vorhaben ist aus wirtschaftlichen Gründen zunächst zurückgestellt, da VE sich dazu entschied, zunächst das GuD-HKW in Marzahn zu bauen. Der Klimaschutzvereinbarung, die VE und das Land Berlin abgeschlossen haben, wird VE durch die Sanierung des bestehenden Kraftwerks trotzdem gerecht.
- Für die ehemalige Industriebahn Oberschöneweide wurde ein Freistellungsantrag gestellt, da die Industriebahn nicht mehr gebraucht wird und nur so eine andere Nutzung möglich gemacht wird.
- Dem Investor Bonava gehört weitgehend die im Masterplan eingezeichnete Fläche, die Flächen westlich und südlich des Hönower Wiesenwegs sind davon ausgenommen. Bonava entwickelt die Parkstadt Karlshorst aus eigenem Kapital, ohne Banken. Der Erlös aus den Eigentumswohnungen und den Gewerbeflächen muss dabei die Kosten für das „Gemeinwohl“ (Kita, Schule, Straßensanierung, Verlegung der 110kV-Freileitungen, etc.) gegenfinanzieren.

- 25% der Wohnungen werden im Rahmen des „Berliner Modells für Kooperative Baulandentwicklung“ entstehen. Die Nettokaltmiete für diese Wohnungen liegt bei 6,50 Euro. Die Mietpreisbindung wird durch einen zwischen dem Investor und dem Bezirk zu schließenden Vertrag nach dem „Berliner Modell“ für 20 Jahre gewährleistet.
- Die für 2017/2018 geplante neue Buslinie über die Rummelsburger Bucht/Blockdammweg wird von den Anwesenden kritisch gesehen, als nachhaltigere Lösung wird die häufigere Taktung der Straßenbahn oder S-Bahn gesehen.
- Die Grundschule, die im Norden der Parkstadt entstehen soll, ist bisher 2-zügig geplant. Dies wird von den Bürger/innen in Anbetracht der angespannten Schulsituation in Lichtenberg kritisch gesehen. Der BzStR Stadt erläutert, dass die Schulverwaltung den Bedarf so eingeschätzt hätte. Im Bezirk Lichtenberg sind zwei weitere Schulstandorte an der Waldowallee und an der Treskowallee geplant, außerdem Erweiterungsbauten für bestehende Schulen. Die Idee, die Schule durch bzw. mit dem Investor gemeinsam zu bauen, entspricht dem Wunsch, die Schule rechtzeitig fertig zu stellen. Sie soll zur Verfügung stehen, wenn die Kinder in die Parkstadt Karlshorst einziehen.
- Die Bürger/innen fürchten, dass der Hönowener Wiesenweg nach Fertigstellung der Spreebrücke als Abkürzung für den PKW-Verkehr genutzt wird. Dies muss laut dem BzStR Stadt ausgeschlossen werden. Die Verkehrsgutachter werden dies im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens berücksichtigen.
- Es wird die Anregung hervorgebracht, dass die Parkstadt Karlshorst nur über den Blockdammweg erreichbar sein sollte.
- Der BzStR Stadt berichtet, dass Senator für Stadtentwicklung, Herr Andreas Geisel beim Pressetermin zur Parkstadt Karlshorst am 30. Juni bestärkt hatte, dass die Ehrlichstraße zur Tempo 30-Zone wird.
- Eine Ausbau des Hönowener Wiesenwegs und teilweise der Trautenauer Straße sind im Rahmen der Entwicklung der „Parkstadt Karlshorst“ erforderlich. Ebenso ist der Bau der Erschließungsstraßen Gegenstand des im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu erstellenden Verkehrsgutachtens.
- Die Wohnblöcke in der Parkstadt Karlshorst werden i.d.R. 50 Meter breit und über 100 Meter lang, die einzelnen Häuser haben voraussichtlich eine Tiefe von mehr als 12 Metern. Die Innenhöfe werden großzügig gestaltet und tiefer als die gesetzlich geforderten Abstandsflächen ausgestaltet.
- Die östlichen Grünflächen sollen im Bebauungsplan-Verfahren als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Verlegung der 110kV-Freileitungen in die Erde ist zur Umsetzung der geplanten Entwicklung erforderlich und ist bereits in der Vorbereitung.
- Der Baustellenverkehr wird überwiegend über die Zufahrt am Blockdammweg geregelt werden.
- Zur Qualität der Böden wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ebenfalls ein Gutachten erstellt. Bonava wird große Mengen Böden entsorgen.
- Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange finden erst im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens statt. Diese Veranstaltung soll erste Informationen vermitteln.
- Alle Bestandsimmobilien auf der Fläche der Parkstadt Karlshorst werden abgerissen. Das Hochhaus am Blockdammweg 60-64 wird beispielsweise der geplanten Schule weichen. Zum genauen Zeitpunkt kann die Bonava noch keine Details nennen, ein Abriss wird aber zwischen 2018 und 2021 stattfinden. Die Bauarbeiten starten am Blockdammweg und „wandern“ dann Richtung Süden.
- Für die Wärmeversorgung des neuen Wohnquartiers favorisiert Bonava Fernwärme. Mit Solaranlagen für Mehrfamilienhäuser hat Bonava schlechte Erfahrungen gemacht.
- Die Anwohner/innen aus dem Prinzenviertel sorgen sich um die Ruhe in ihrer Nachbarschaft, um die Parkplatz-Situation und die Identität des Viertels. Es wird zudem Kritik geäußert, dass der Masterplan vom Büro Brenner die Umgebung nicht berücksichtigt, den Raumbezug bis zur Spree nicht mitdenkt und die Ideen des Schinkelwettbewerbes ignoriert.
- KTB gibt zu bedenken, dass ein Villenviertel mit wenigen Bewohner/innen anders „funktioniert“ als ein Viertel mit Mehrfamilienhäusern. Eine Neuorganisation der Stadt ist aber aufgrund der wachsenden Bevölkerung in Lichtenberg dringend nötig, sowie Mietwohnungen dringend nötig sind. Ohne Mietwohnungsbau wäre eine Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Wohngebiet nicht möglich gewesen.
- Die Anwohner/innen bitten darum, bei der Auswahl der Gewerbetreibenden auf die Nachbarschaft zu achten (bezüglich Lärm, Verkehrsaufkommen etc.).

- In der Parkstadt Karlshorst ist ein Bedarf an Parkplätzen ermittelt worden, der durch Tiefgaragenplätze und (Besucher-)Parkplätze im Öffentlichen Raum gedeckt wird. Die Bürger/innen geben zu bedenken, dass heute oftmals zwei oder mehr Autos pro Familie vorhanden sind.
- Der Name „Parkstadt Karlshorst“ suggeriert einen neuen Park, der von den Bürger/innen nicht gesehen wird. Das Projekt soll allen „grünes Wohnen“ ermöglichen.
- Die Anwohner/innen regen dringend an, alsbald eine freie Sportanlage für Karlshorst zu schaffen. Die neben der Schule geplante Sporthalle wäre nicht ausreichend. Der BzStR Stadt verweist hierzu auf eine für das Schul- und Sportamt erstellte Studie.
- Die Anwohner/innen bitten zu bedenken, dass es zu wenige Ärzte in Lichtenberg/Karlshorst gibt – und dementsprechend an die Ansiedlung von Arztpraxen im Gewerbebereich der Parkstadt gedacht werden sollte.
- Zuletzt wurde die massive Lärmbelästigung durch einen Techno-Club in einer Gewerbeimmobilie VE's im Nachbarbezirk Treptow-Köpenick angesprochen, dessen Bässe teilweise den ganzen Sonntag im Prinzenviertel zu hören sind. Der BzStR Stadt und VE ist dieses Thema bereits bekannt, es wird bereits an Lösungen gearbeitet. Allerdings ist VE hier nur in der Rolle des Vermieters

Der BzStR Stadt verabschiedet die Anwesenden mit dem Hinweis, dass es im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan 11-47b „Parkstadt Karlshorst“ die Möglichkeit gibt, sich in die Planungen einzubringen.

---

Protokollführung:

Frau Fuchs (F+S) / Herr Nöske (Stapl E)