

WOHNPROJEKT NEULICHTERFELDE: INVESTOR RECHNET MIT BAUBEGINN 2024

In Berlin-Lichterfelde sollen rund 2.500 neue Wohnungen entstehen. Der private Investor des Projekts, die Groth-Gruppe, rechnet mit einem Baustart im kommenden Jahr – und bemängelt die langsame Berliner Verwaltung. Denn bislang sind bereits über zehn Jahre Planungszeit in das Vorhaben investiert worden, ohne dass sich nur ein einziger Kran gedreht hat. Text: Björn Leffler



So soll das Wohnquartier „Neulichterfelde“ künftig einmal aussehen. Thomas Groth rechnet mit einem Baubeginn im kommenden Jahr und einer Bauzeit von mindestens zehn Jahren. / © Visualisierung: CKSA für Groth Gruppe

Trotz der akuten und medial immer wieder strapazierten Engpässe auf dem Berliner Wohnungsmarkt kommt eines der größten, geplanten Wohnungsbauvorhaben der Hauptstadt nur mühsam und ausgesprochen langsam voran.

Die Rede ist vom Bauvorhaben „Neulichterfelde“ im Süden Berlins. Hier will die *Groth-Gruppe* ein neues Quartier auf einer Fläche von 36 Hektar realisieren. Bei dem Bauvorhaben in Lichterfelde Süd sollen nach Angaben des Investors 540 Sozialwohnungen, 1.540 Miet- und Eigentumswohnungen und 420 Reihenhäuser entstehen. Also insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten.

DIE GROTH-GRUPPE MÖCHTE IN LICHTERFELDE 2.500 NEUE WOHNUNGEN ERRICHTEN

Außerdem sollen auf dem Gelände Flächen für Büros, Arztpraxen und Geschäfte zur Nahversorgung entstehen. Darüber hinaus sind drei Kindertagesstätten mit 260 Plätzen und eine dreizügige Grundschule samt Großsportfeld und Turnhalle geplant.

Sowohl die Wohnungen als auch die geplanten Bildungseinrichtungen und Sportstätten könnte der Berliner Südwesten gut gebrauchen. Doch das Tempo, mit dem das Projekt umgesetzt wird, zeigt einmal mehr, dass die öffentliche Berliner Verwaltung mit der Bewältigung ihrer Aufgaben ganz offensichtlich überfordert ist.

THOMAS GROTH KRITISIERT DAS TEMPO DER ÖFFENTLICHEN BERLINER VERWALTUNG

Diesen Eindruck jedenfalls kann man gewinnen, wenn man den Informationen von Thomas Groth, Gründer und Inhaber der *Groth-Gruppe*, Glauben schenken darf. In einem Interview mit der *Berliner Morgenpost* äußerte er sich zur schwierigen Umsetzung des geplanten Wohnungsbauprojekts in Lichterfelde.

„Tatsächlich haben wir das ehemalige US-Militärgelände Parks Range in Lichterfelde-Süd schon 2012, also vor elf Jahren gekauft und mit den Planungen begonnen,“ so Groth. *„2013 fanden dann die ersten öffentlichen Workshops statt. 2015 folgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – der formale Startschuss für das Bebauungsplanverfahren.“*

DIE GROTH-GRUPPE ERWARB DAS AREAL IN LICHTERFELDE BEREITS IM JAHR 2012

Damit war ein Baustart des Projekts aber noch lange nicht möglich, wie Groth weiter ausführt: *„Dann hat es noch mal bis 2018 gedauert, bis wir den städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk unterschreiben konnten, in dem unter anderem geregelt ist, wie viele geförderte Wohnungen, wie viele Kitas und Schulplätze wir errichten sollen und auch bezahlen müssen.“* Ein Baustart erfolgte vor mittlerweile fast fünf Jahren aber noch immer nicht. Warum?

Thomas Groth begründet dies so: *„Da fehlte unter anderem noch die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen für die Bürgerbeteiligung, die fand dann im Sommer 2022 statt. Parallel dazu wurden noch mal erneut einige Träger öffentlicher Belange, die sogenannten TöBs, abgefragt. Es müssen ja insgesamt rund 50 Träger öffentlicher Belange angehört werden, dabei können schon so einige Jahre vergehen.“*

DERZEIT WERDEN DIE ÖFFENTLICHEN EINWÄNDE GEGEN DAS PROJEKT BEWERTET

Die Abwägung der öffentlichen Einwendungen gegen das Projekt läuft derzeit. Groth geht nach eigener Aussage davon aus, dass sein Unternehmen im Juni 2023 Baurecht für das Projekt erhalten wird und ab dem kommenden Jahr schließlich die ersten Bagger rollen werden – rund zwölf Jahre nach Erwerb des Baugrunds.

Die Projektverantwortlichen rechnen mit einer Gesamtbauzeit von rund zehn Jahren – wenn alles gut läuft. Vom Grundstückserwerb bis zum Abschluss des Projekts werden dann aller Voraussicht nach knapp 25 Jahre vergangen sein – eine geradezu groteske Zahl, trotz der Größe des Bauvorhabens.

DIE STOCKENDEN PROZESSE ERSCHWEREN DIE FINANZIERUNG VON BAUPROJEKTEN

Laut Groth stellt das größte Problem bei der Umsetzung solcher Bauprojekte die Berliner Verwaltung dar, da bis zur Vergabe des Baurechts mehrere Jahre vergehen können. Dies führe dazu, dass es ungemein schwierig ist, bei einer Bank die Finanzierung für ein so unkalkulierbares Vorhaben zu erhalten.

Den Berliner Landesregierungen der vergangenen Legislaturperioden unterstellt Groth dabei den fehlenden Willen, dringende Wohnungsbauvorhaben auch tatsächlich zeitnah umsetzen zu wollen. Darüber hinaus regt er Optimierungen der Prozessabläufe in den Bezirken selbst an.

GROTH FORDERT GRUNDLEGENDE STRUKTURREFORMEN IN DEN BEZIRKSÄMTERN

„Mal abgesehen von Personalknappheit, fehlender Ausstattung und digitaler Akte, müsste es in jedem Bezirk zumindest für die großen Projekte, für die großen Bebauungspläne eine Person geben, die die Federführung hat, die während des gesamten Verfahrens den Überblick behält und auch die Befugnis und Kompetenz hat, Entscheidungen zu treffen.“

Groth rechnet damit, dass er wohl 70 Jahre sein wird, bis das Bauvorhaben „Neulichterfelde“ komplett abgeschlossen sein wird. Dafür müsste das Projekt allerdings im kommenden Jahr begonnen werden. Ob das tatsächlich passiert, bleibt allerdings noch abzuwarten.