

15.01.2007

Pressemitteilung der Parkgenossenschaft Gleisdreieck i.G.



5,5 Mio. Euro, wofür?

Der Senat von Berlin zahlt für eine Erweiterungsfläche des Technikmuseums, die z.T. auch für den zukünftigen Park am Gleisdreieck genutzt werden soll, 5,5 Mio € an die Vivico. Warum?

Die Fehler, die dazu führten, dass das Land Berlin diese Summe zahlen musste, wurden schon vor Jahren in den Verhandlungen um den städtebaulichen Vertrag Gleisdreieck zwischen dem Land Berlin und der Vivico gemacht. Senator Strieder und Senatsbaudirektor Stimmann machten zur Freude der Vivico aus der Grünfläche im Handstreich eine Baufläche, erst für Stadtvillen, dann für ein Kongresszentrum, schließlich für das Riesenrad. (Frau Junge-Reyer hat nach ihrem Amtsantritt daran nichts mehr geändert.) Für Stadtvillen und Kongresszentren war die Fläche nicht vermarktbar, das Riesenrad war an der Stelle politisch nicht durchsetzbar. Es hätte sowohl das Technik-Museum als auch den zukünftigen Gleisdreieck-Park zum Rummelplatz gemacht. Gleichwohl wurde der Vivico nun der Preis für eine Baufläche gezahlt.

Dieses Grundstücksgeschäft ist jedoch nur die Spitze des Eisbergs im Gleisdreiecksumpf. An der Flottwellpromenade schenkte der Senat der Vivico ein Wertzuwachs von fast 13 Mio. €. Doch weil dieses Geschenk nicht in den Büchern auftauchte, regte sich auch niemand auf.

Wenn das Abgeordnetenhaus nun über 5,5 Mio. € diskutiert, sollten die Abgeordneten nicht nur den Deal am Schwechtenpark im Visier haben. Der ganze städtebauliche Vertrag Gleisdreieck muss auf den Prüfstand.

Zum Hintergrund:

Die Parkgenossenschaft Gleisdreieck engagiert sich seit Jahren für einen Bürgerpark am Gleisdreieck und beobachtet kritisch die Beschneidung der Parkfläche, die Verzögerung der Realisierung und die Bürgerfreundlichkeit der Planungen.

Die 5,5 Mio. für 3,4 ha Schwechtenpark auf dem Anhalter Güterbahnhof sind eine Menge Geld. Es ist bedauerlich, daß das bankrotte Berlin sie bezahlen mußte. Ein Teil der Fläche wird zukünftig der Erweiterung des Technikmuseums dienen, ein kleinerer Teil dem zukünftigen Gleisdreieck-Park. Die ca. 150 € pro/m² machen diesen Teil des Park bestimmt zu einer der teuersten Freiflächen Berlins.

Dafür dem Direktor des Technikmuseums nun die Schuld zu geben, dessen englischer Sponsor seine Zusage, dem Technik-Museum 5,5 Mio. zu schenken, letztlich nicht eingehalten hat, ist jedoch zu einfach.

In den Verhandlungen mit der Vivico um den städtebaulichen Vertrag zum Gleisdreieck wurde an der fiktiven Bebaubarkeit der Fläche festgehalten, obwohl klar war, dass die Fläche sich nicht vermarkten läßt und entgegen den Festlegungen des geltenden Flächennutzungsplan. Der geltende Flächennutzungsplan sieht hier vor „Kultur“ für das Technikmuseum und „Grün“ für den Park. Wenn nun abweichend vom gültigen Baurecht das Land einem Eigentümer zusätzliche Baurechte einräumt, entsteht ein Wertzuwachs. Normalerweise wird dieser Wertzuwachs zwischen den Beteiligten aufgeteilt, sodass auch die das Baurecht schaffende Kommune davon profitiert. Nicht so am Gleisdreieck. Der Wertzuwachs wird alleine von der VIVICO als Grundstückseigentümer kassiert und das Land Berlin bezahlt.

Es gibt eine zweite Fläche am Gleisdreieck, bei der dieses Mißverhältnis noch viel größer ist. Auf dem Potsdamer Güterbahnhof wurde im städtebaulichen Vertrag die Baufläche „Flottwellpromenade“ geschaffen. Auch für diesen Bereich sieht der Flächennutzungsplan Grün vor. Außerdem hatte das Land Berlin mit der Bahn 1994 einen Vorvertrag abgeschlossen, der genau an dieser Stelle ökologische Ausgleichfläche vorsah und der den Preis von 80 DM/m², bzw. 40,90 €/m² festgeschrieben hatte. Abweichend von diesem Vorvertrag (bekannt unter dem Namen Notenwechsel) hat das Land Berlin der VIVICO hier nun eine 2,5 ha große Baufläche zugestanden. Der Wert dieser Baufläche in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Platzes wird auf ca. 550 €/m² geschätzt. Gegenüber den Festlegungen des Notenwechsels ergibt sich ein Wertzuwachs von fast 13 Mio. Euro, von dem allein die VIVICO profitiert. Die einzige Gegenleistung, die das Land Berlin für die Schaffung des Wertzuwachses bekommen hat, war die Bereitschaft der VIVICO, überhaupt einen Vertrag abzuschließen, nachdem sie fast 10 Jahre lang die Entwicklung des Gleisdreiecks blockiert hatte.

Daß es auch anders geht, zeigt ein Grundstückstausch zwischen der VIVICO und dem Land Berlin im südlichen Bereich des Gleisdreiecks. Ein kleiner Streifen im sogenannten Yorckdreieck, der dem Land Berlin gehörte, wurde gegen 4,1 Hektar im südlichen Bereich des Potsdamer Güterbahnhofs getauscht. Ein Quadratmeter Bauland gegen 20 m² Freifläche! Hätte das Land Berlin sich auch an anderer Stelle an diese Marschroute gehalten, hätte allein mit der Ausweisung des Baufelds „Möckernkiez“ (Yorckstr-/ Ecke Möckernstraße) der gesamte städtebauliche Vertrag kostenneutral für das Land Berlin gestaltet werden können ohne die Ausweisung weiterer, ökologisch und städtebaulich fragwürdiger Bauflächen.

Achtung Redaktionen:

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Matthias Bauer, Aufsichtsrat der Parkgenossenschaft Gleisdreieck i.G.
Tel. 030-215 11 35

Norbert Rheinländer, Vorstand der Parkgenossenschaft Gleisdreieck i.G.
Tel. 030-788 33 96