

Es ist angerichtet: Vergoldeter Boden mit Grünflächenplanung nach Schöneberger Art

Der Verkauf des größten Teils des früheren Schöneberger Gaswerks an der Torgauer Straße durch die GASAG an einen privaten Projektentwickler hat zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geführt. Er sieht eine öffentliche Grünfläche und daran anschließend ein Kerngebiet vor, das hauptsächlich als Bürostandort entwickelt werden soll. Auf 55.000 m² Land sollen 165.000 m² Gewerbeflächen entstehen. Damit wird ein Baurecht verliehen, das der rechtlich maximal möglichen Ausnutzung entspricht. Das bedeutet einen enormen Wertzuwachs des Geländes, das sich im Eigentum des Projektentwicklers Reinhard Müller befindet. Um das Baurecht voll auszuschöpfen, ist eine sehr dichte Bebauung notwendig. Innerhalb des Kerngebiets wird es daher keine nennenswerte Begrünung geben. Die normalerweise vorgesehenen Abstandsflächen der Baukörper werden außerdem durch den Bebauungsplan erheblich verringert. Ein Teil des Kerngebiets soll nicht öffentlich zugänglich sein.



Bebauungsplan 7-29 (Stand: April 2009) zeigt das ehemalige Gaswerksgelände und die grün eingefärbte Parkfläche auf der Nordspitze.

Auf der sogenannten „Nordspitze“ des früheren Gaswerks ist eine Grünfläche ausgewiesen. Sie wird nicht durch private Investoren finanziert, sondern durch die öffentliche Hand. Eine Reihe von fragwürdigen Entscheidungen des Bezirksamts hat dazu geführt, dass die Einrichtung des kleinen Parks zu einem kostspieligen Unternehmen geworden ist. Und das, obwohl (oder weil) die Belange der Allgemeinheit eindeutig gegenüber den Interessen des Projektentwicklers zurückgestellt wurden. Ein weiteres Problem tritt hinzu: Die Entscheidungen des Bezirksamts sind relativ schwer nachzuvollziehen, da eine transparente Planungspolitik nicht existiert.

1. Warum kam es zum Erwerb des GASAG-Grundstücks durch die „DENKMALplus Berlin Erste Beteiligungs GmbH und Co. KG“ (eine Firma des Projektentwicklers Reinhard Müller) und nicht zur direkten Übertragung an den Bezirk?
2. Für welchen Preis hat die GASAG das Grundstück „Nordspitze“ verkauft?
3. Wie viel hat die Altlastensanierung, die im Winter 2008/2009 auf Teilen der Nordspitze stattfand und durch die DENKMALplus erfolgte, tatsächlich gekostet? Wer hat diese Kosten getragen?
4. Warum wurde die Nordspitze geteilt und die Fläche des Parks um 3.500 m² verringert (auf 7.000 m²)?
5. Wie wird die Erschließung des neuen Parks gewährleistet?
6. Wie hoch sind die Kosten, die der öffentlichen Hand durch das Vorhaben insgesamt entstehen?

Was steckt dahinter?

Der ungeliebte Industriestandort

Schon seit etwa 10 Jahren will sich die GASAG von dem nicht mehr benötigten und unter Denkmalschutz stehenden Gasometer und den alten umliegenden Gebäuden sowie der angrenzenden Nordspitze trennen. Eine im Jahr 2004 angedachte Nutzung des Gasometers als Veranstaltungsort scheiterte. Zudem rostet der inzwischen denkmalgeschützte Gasometer und erhebliche Instandsetzungskosten sind zu erwarten.

Auf dem südlichen Teil des Geländes an der Torgauer Straße arbeiten bei der GASAG-Tochter BEGATEC ca. 170 Menschen. Der Ausbau des Standorts war offenbar geplant, denn 2006 entstand eine neue Fahrzeughalle. Außerdem sind in den diversen Alt- und Neubauten weitere kleine Firmen und Büros geschäftsansässig.

Welche Interessen verfolgt der privatisierte Gasversorger? Der Gewinn aus Grundstücksverkäufen scheint nicht die oberste Priorität zu genießen. Wichtiger ist es, mit der Veräußerung auch die Haftung für Altlasten auf allen Teilen des früheren Gaswerks loszuwerden. Zwar gilt für Umweltschäden das Verursacherprinzip. Da im Gaswerk Schöneberg die meisten Altlasten vor dem Jahr 1945 (Aufgabe der Gasproduktion am Standort) entstanden sind, sieht sich die GASAG als Nachfolgerin des damaligen Gaswerkbetreibers jedoch nicht in der Pflicht. Jede Nutzungsänderung auf dem Gelände stellt für die Eigentümerin aber ein Problem dar, da sie die Frage nach den Altlasten auf der Nordspitze bzw. dem restlichen Gelände auslöst.

Das Unternehmen lässt sich deshalb vertraglich von der Haftung für Altlasten entbinden, wenn es Grundstücke auf dem Gelände verkauft. Zur Sanierung des ehemaligen Produktionsstandortes hat die GASAG nur das Allernötigste geleistet. Die Nutzung von Teilen des Grundstückes, z. B. durch die Tochter BEGATEC, war und ist nicht eingeschränkt. Die dem Bezirk angebotene ungenutzte Brachfläche auf der Nordspitze wurde ab 2002 durch eine Plane (Geotextil) abgedeckt, die mit Boden beschwert war, um die Abgabe von Schadstoffen in die Umwelt zu verhindern. Allen Beteiligten war klar, dass dort erst etwas geschehen konnte, wenn die Altlastenfrage geklärt ist.



Blick vom Gasometer auf die gesperrte Nordspitze des GASAG-Geländes vor der Sanierung.

Die Sanierungsfrage

Die Bodenbelastung der sogenannten Nordspitze des ehemaligen Gaswerks Schöneberg war und ist erheblich. Der direkte Kontakt mit dem unversiegelten Boden kann zu Gesundheitsgefährdungen führen. So war zunächst eine weitgehende Versiegelung des Bodens für Sportanlagen vorgesehen, für die die GASAG dem Bezirk das Grundstück kostenlos übertragen wollte. Die Altlasten wären durch diese Versiegelung zwar nicht beseitigt, jedoch vor Ort gesichert gewesen. Dies ist bei derartigen Bodenverunreinigungen kein unübliches Verfahren.

In den Jahren 2005-2007 wurde zwischen der GASAG und den zuständigen Fachbereichen des Bezirks verhandelt. Die wichtigste Frage war dabei, wie umfassend die Sanierung sein sollte und ob die Übernahme einer belasteten Fläche in der Zukunft ein gravierendes Problem für den Bezirk bedeuten würde. Zwar war nach Fachmeinung eine umfangreiche Sanierung nicht verhältnismäßig, aber eine Beseitigung der Aufschüttungen bis zu einer gewissen Tiefe hätte den gefährlichen Teil der Altlasten entfernt und eine uneingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser erlaubt.

Eine ernsthafte Gefährdung des Grundwassers für diesen Teil des GASAG-Geländes hat man nicht ermittelt. Die GASAG machte dem Bezirk das Angebot, sich mit 700.000 Euro an der Sanierung und Gestaltung zu beteiligen, eine Grundsanierung aber lehnte sie ab. Der Bezirk wollte hingegen keine unsanierte Fläche übernehmen und damit die Verantwortung für die gesamten Altlasten. Ein entsprechender Kostenvoranschlag mit einem weitgehenden Bodenaushub belief sich auf über 2 Millionen Euro. Da dieser Betrag höher als erwartet ausfiel, wurde die weitgehende Sanierung zurückgestellt und ein Altlastensicherungskonzept verfolgt sowie die Errichtung einer pflegeleichten Grünanlage. Am 20.04.2005 beschloss die BVV, dass der Bezirk nach einer Sanierung das Angebot der GASAG zur Überlassung der Nordspitze annehmen sollte.

Die Erstellung eines neuen Sanierungskonzepts zusammen mit der Parkgestaltung wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Fugmann Janotta und die Spezialfirma Fugro Consult übernommen. Das Ergebnis wurde mehrfach überarbeitet, weshalb sich der Vertragsabschluss mit der GASAG weiter verzögerte. Die GASAG versprach im Laufe der weiteren Verhandlungen, 750.000 Euro beizusteuern, und überließ es dem Bezirk, die Sanierungsauflagen zu bestimmen und die entsprechenden Kosten über diesen Betrag hinaus zu decken. Sie sollten aus dem Topf der Fördermittel Stadtumbau West beantragt werden.

Als das mühsam errungene und einer sparsamen Haushaltspolitik geschuldete Ergebnis endlich in einem entsprechenden Vertrag zwischen GASAG und Bezirk unterschriftsreif war, trat ein neuer Mitspieler auf den Plan und die langwierigen Abwägungen waren umsonst. Die GASAG machte einen Rückzieher und ab Juni 2007 wurde nun nicht mehr nur mit dem Eigentümer der Nordspitze (der GASAG) verhandelt, sondern auch mit dem Projektentwickler Reinhard Müller, dessen Firma zu Beginn des Jahres den angrenzenden Mittelteil des ehemaligen Gaswerks erworben hatte. Ein neues Kapitel der jahrelangen Saga wurde aufgeschlagen.

GASAG-Gelände mit Nordspitze und Cheruskerpark. Die Planung für die Erweiterung des Parks aus dem Jahr 2007 erstreckte sich über die gesamte Nordspitze. Plan: Fugmann Janotta BDLA

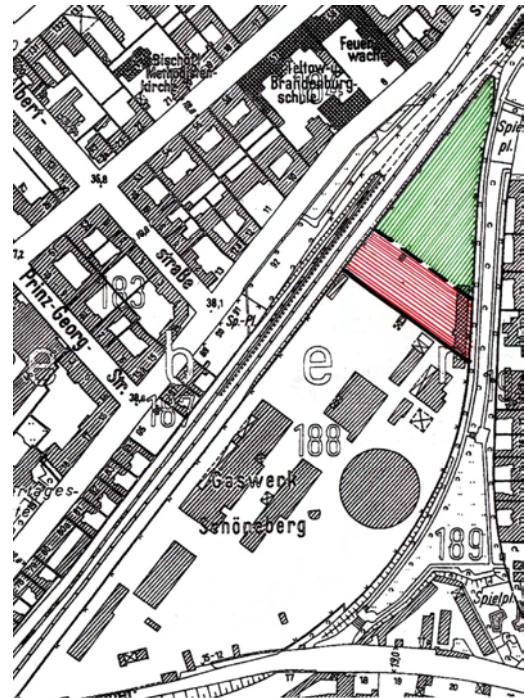


Der Verkauf der Nordspitze an den Projektentwickler Reinhard Müller

Ein Kostenfaktor ist zumindest überschaubar: der symbolische Kaufpreis von 1 Euro, für den das Grundstück von der DENKMALplus GmbH in die Hände des Landes Berlin wechselte. Ein entsprechender Übertragungsvertrag wurde am 6.7.2009 geschlossen. Die Firma DENKMALplus des Projektentwicklers Reinhard Müller hatte zuvor am 31.10.2008 die Nordspitze des ehemaligen Gaswerks Schöneberg von der GASAG AG erworben. Es handelte sich bei diesem Kauf um genau jenes Gelände, das der frühere Kommunalversorger dem Bezirk für die Einrichtung einer Grünfläche versprochen hatte. Müller wollte zwar nicht die ganze Nordspitze (mitsamt deren Altlastenproblem), aber vom attraktiven südlichen Teil ein Drittel für sein geplantes Bauprojekt „EUREF“, um die angestrebten 165.000 m² Bruttogeschossfläche realisieren zu können. Seine eigene Planung ging von Anfang an von mehr Fläche aus, als zum Kauf angeboten wurde.

Der Projektentwickler hatte im Februar 2007 lediglich einen Kaufvertrag über den Mittelteil des GASAG-Geländes abgeschlossen. Es galt für ihn also im Anschluss, Zugriff auf das brachliegende nördliche Grundstück zu bekommen, das im Sommer 2006 für die künftige Übertragung an den Bezirk bereits abgeteilt worden war.

Seine Intervention hatte Erfolg, der Bezirk war zuvorkommend und verzichtete auf einen Teil der „Nordspitze“ zugunsten seines Projekts – und das ohne eine Gegenleistung durchzusetzen. Verantwortlich hierfür war das Amt für Planen unter dem Baustadtrat Krömer (CDU). Der Bezirk akzeptierte nicht nur die Verkleinerung der Grünfläche um 3.500 m² (zukünftig Kerngebiet). Es wurde nun ebenso die Frage des Sanierungskonzeptes neu aufgerollt. Jetzt bestimmte nicht mehr der Bezirk, welche Maßnahmen ausgeführt werden sollten, sondern der Projektentwickler.



Aufteilung der früheren GASAG-Nordspitze in eine Parkfläche (grünes Dreieck) und in ein Baugrundstück für den Projektentwickler (roter Streifen).

Das Bezirksamt erteilte im November 2008 auf eine Anfrage der Grünen hin folgende Auskunft:

„... der Investor besteht auf einer umfangreichen Sanierung der Nordspitze in Kompatibilität zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen auf der mittleren Fläche des Geländes ...“

Schon im Stadtplanungsausschuss war der Meinungswechsel des Bezirksamts nicht weiter begründet worden. Auf einen Antrag der Fraktionen der SPD und der CDU hin hatte man am 14.11.2007 vielmehr bestätigt, dass durch das ursprüngliche Konzept eine „dauerhafte Sicherung erreicht“ worden wäre: „Zudem wird die Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser unterbunden.“ Die Maßnahme wäre, so hieß es weiter, „geeignet, eine dauerhafte und uneingeschränkte Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche zu gewährleisten“.

Im Jahr 2008 fanden monatelange Verhandlungen über die Modalitäten der Grundstücksübertragung und der Sanierungsdurchführung statt. Die GASAG ließ dem Bezirk hier weitgehend Entscheidungsfreiheit. Das erstaunliche Ergebnis war: Der Bezirk stimmte zu, dass die gesamte Fläche der Nordspitze zunächst durch den Projektentwickler von der GASAG erworben wurde. Offiziell ist der Kaufpreis der Fläche nicht bekannt. Inzwischen ist aber bekannt, dass Müller die Nordspitze für nicht mehr als 1 Euro erworben hat. Er musste sich gegenüber der GASAG verpflichten, den Teil des zukünftigen Parks an den Bezirk abzutreten – und seine Firma übernahm die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.

Während der entsprechende Sanierungsvertrag zwischen GASAG, Bezirk und Projektentwickler am 10.11.2008 geschlossen wurde, datiert der Kaufvertrag zwischen GASAG und Projektentwickler vom 31.10.2008. Der Übertragungsvertrag zwischen Müller und Bezirk kam hingegen erst viel später zustande. Sein Abschluss am 6.7.2009 fiel mit dem Ende des Bebauungsplanverfahrens für die neue Nutzung des Gaswerksgeländes als Kerngebiet zusammen. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Bezirk die Abwägung der Einwände der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für abgeschlossen erklärt. Der Zustimmung durch die BVV, in der die Mehrheitsverhältnisse in dieser Frage klar waren, stand unmittelbar bevor.

Die Sanierung der Nordspitze

Nach dem Sanierungsvertrag setzte der Erwerber der Nordspitze, die Firma DENKMALplus (Müller), im Winter 2008/2009 die vereinbarten Maßnahmen um, sodass im Februar 2009 seitens des Bezirksamts umgehend die erfolgreiche Sanierung bestätigt wurde. Der Boden wurde bis zu einer Tiefe, in der keine Grenzwertüberschreitungen der Umweltgifte mehr bestanden, abgetragen und durch Füllboden ersetzt. Neben dem zukünftigen Parkgelände¹ wurde ein 10 m breiter Streifen auf dem „EUREF“-Gelände des Projektentwicklers als Sicherheitszone saniert. Der abschließende Bericht der DEKRA ging am 4.5.2009 im zuständigen Fachbereich ein.

Auch die weiteren Vereinbarungen aus dem Sanierungsvertrag wurden eingehalten, zum Beispiel die dort geregelte Finanzierung. Pünktlich zum Beginn der Maßnahme überwies der Bezirk aus eigenen Haushaltsmitteln² bereits im Dezember 2008 400.000 Euro an den Projektentwickler. Eine Finanzierung des Beitrags aus dem Stadtumbauprogramm konnte nicht erfolgen. Da der Bezirk zu diesem Zeitpunkt keine Verfügungsgewalt über das Grundstück besaß und noch nicht mal eine vertragliche Regelung über den Besitzerwechsel existierte, war ein Antrag auf Fördermittel unmöglich. Die GASAG steuerte die dem Bezirk schon lange versprochenen 750.000 Euro bei (Zahlung erfolgte nach bestätigtem Abschluss der Sanierung).

<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt Fachbereich Natur Rathaus Tempelhof Tempelhofer Damm 165 12099 Berlin</p>	<p>Bodensanierung 1. Bauabschnitt Nordspitze ehemaliges Gaswerk Schöneberg, Torgauer Str. 12-15, 10829 Berlin</p> <p>Bauherr: DENKMALplus Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Zweite Berlin KG Kurfürstenstr. 132, 10785 Berlin Tel.: 2647670</p>	
<p>GASAG Berliner Gaswerke AG Reichpietschufer 60 10785 Berlin</p> <p>Bauleitung: REM+tec Architekten Kurfürstenstraße 132 10785 Berlin Tel 030 - 26 47 67 60 Fax 030 - 26 47 67 48</p> <p>Fachbauleitung und Sanierungsüberwachung: DEKRA Umwelt GmbH Standort Frankfurt Wächtersbacher Str. 83 60386 Frankfurt Tel 069 - 42 00 04 - 0 Fax 069 - 42 11 43</p>		<p>Planung: Fugro Consult GmbH Wollener Str. 36V 12681 Berlin Tel 030 - 93651 - 0 Fax 030 - 93651 - 200</p> <p>Ausführung: HOCHTIEF Construction AG Bayerischer Platz 1 10779 Berlin Tel 030 - 21293 - 0 Fax 030 - 21293 - 251</p> <p>gbav Gesellschaft für Boden- und Abfallverwertung mbH Gradesstraße 83 12247 Berlin Tel 030 - 30 00 77 30 Fax 030 - 30 00 77 33</p> <p>Gebrüder Kemmer GmbH Horseshoe 16 14052 Tel 030 - 1 - 106 Fax 030 - 1 - 106</p>
<p>Fertigstellung: März 2009</p>		

Bauschild auf der Nordspitze anlässlich der Sanierung, Winter 2008/2009. Die Bauleitung für die Bodensanierung erfolgte durch Reinhard Müllers Firma Remtec.

Der Sanierungsvertrag basiert auf einem genauen Kostenvoranschlag für die Fläche des Parks und die Fläche des Projektentwicklers durch die Firma Fugro Consult (alternative Angebote wurden nicht eingeholt). Die Schätzung setzte für die Sanierung der künftigen Parkfläche

1.339.566 Euro und für das künftige Kerngebiet des Projektentwicklers 709.643 Euro (also zusammen etwas mehr als 2 Millionen Euro) an. Der Erwerber war jedoch nur zur sofortigen Umsetzung der Sanierung der Parkfläche verpflichtet worden. Die Sanierung der restlichen Fläche findet zu einem nicht bestimmten Zeitpunkt durch ihn oder – nach einem Verkauf – einen Rechtsnachfolger statt.

Wie viel die Sanierung der Parkfläche tatsächlich gekostet hat, ist nicht bekannt. Darüber gibt der abschließende Sanierungsbericht, der dem Bezirk zugegangen ist, keinen Aufschluss. Da von Anfang an klar war, dass die Kosten außerordentlich hoch angesetzt waren, sind für den Projektentwickler, der sonst für den Differenzbetrag hätte aufkommen müssen, mit großer Wahrscheinlichkeit keine Kosten angefallen. Da der Bodenaushub und die entsprechende Bodenentsorgung für die Parkfläche sogar um fast 20 % geringer ausgefallen sind und der angefallene Bauschutt noch deutlicher unter dem Ansatz liegt, haben sich die Gesamtkosten vermutlich um mindestens 15 % verringert.

Da sich das Bezirksamt aber bislang keine genaue Abrechnung hat vorlegen lassen (und dies auch nicht beabsichtigt), wird es den Verdacht nicht ausräumen können, dass aus seinen Haushaltsmitteln (unter Berücksichtigung des Beitrags der GASAG) möglicherweise die Sanierung der Sicherheitszone im Bereich des Kerngebiets in Müllers Eigentum mitfinanziert wurde. Eine Anpassung des Betrags entsprechend der zu erwartenden Kostenverringerung nicht zu regeln, ist ein weiteres eklatantes Versäumnis an dieser Stelle. Einmal abgesehen von der recht einfachen Tatsache, dass Haushaltsmittel in Höhe von 400.000 Euro im Verantwortungsbereich von Baustadtrat Krömer für ein Grundstück zur Verfügung gestellt wurden, das sich zum Zeitpunkt der Zahlung gar nicht im Besitz des Bezirks befand. Der Übertragungsvertrag lag noch nicht vor. Der Bezirk machte sich dadurch erpressbar; er gab viel Geld aus für ein Grundstück, das ihm nicht gehörte.

Erschließung der Parkfläche

Obwohl die Bauarbeiten in vollem Gange sind, ist die Frage der Erschließung des öffentlichen Parks auf der Nordspitze noch nicht endgültig geklärt.

Der heutige Cheruskerpark erstreckt sich östlich des vormaligen GASAG-Grundstücks. Das Gelände ist im Besitz der Deutschen Bahn und steht unter dem Vorbehalt der Wiedereinrichtung einer S-Bahn-Trasse, die dort (leicht erkennbar an dem erhöhten Damm) bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg fuhr. Der derzeitige Nutzungsvertrag zwischen dem Land Berlin (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) und der Bahn ist jederzeit kündbar. Die neue Linie S 21 könnte nach Ansicht der Bahn bereits 2020 Realität werden. Öffentliche Parkanlagen müssen jedoch nachhaltig erschlossen, also für die Öffentlichkeit von öffentlichem Land aus dauerhaft zugänglich sein. Das schreibt die Landeshaushaltsordnung vor, die Investitionen in nicht erschlossene Grundstücke ausdrücklich verbietet.³

Wie also die dauerhafte Erschließung des neuen Parks gesichert wird, ist noch nicht geklärt – jedenfalls wird die Bahn das Gelände derzeit nicht endgültig aus der Hand geben. Dennoch befindet sich das Bezirksamt nach eigenen Aussagen in Kaufverhandlungen und ist sich sicher, dass eine zukünftige Trasse zumindest an dieser Stelle unterirdisch geführt oder übertunnelt sein wird. Über die Kosten, die womöglich in diesem Zusammenhang entstehen werden, ist bislang kein Wort verlautet.

Zwar hatte das Bezirksamt angekündigt, in der ersten Jahreshälfte 2009 entsprechende Verträge zur Sicherung des Zugangs über den Cheruskerpark abzuschließen, aber bis August war dies nicht der Fall.

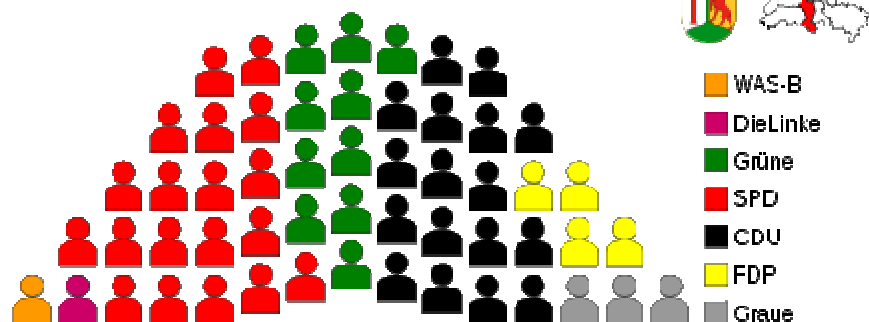
Öffentlichkeitsarbeit

Zwar sollte man meinen, dass allen Beteiligten die vertraglich geregelte finanzielle Lösung der Sanierungskosten hinreichend bekannt war, dennoch kam es über die Presse und auf Veranstaltungen des Bezirksamts wiederholt zu irreführenden Aussagen. Es wurde nach Möglichkeit verschwiegen, dass der Bezirk mit 400.000 Euro aus dem eigenen Haushalt die Sanierung mitfinanzierte. Erstaunlich ist die Tatsache, dass zeitgleich mit der Pressearbeit des Projektentwicklers, die die Medien glauben ließ, er habe tatsächlich etwas in die Sanierung investiert,⁴ ein fast gleichlautendes Echo von Stadtrat Schworck (SPD) kam.

Er wurde in der Berliner Morgenpost vom 14.11.2008 mit den Worten zitiert: „Für den Bezirk Tempelhof sei es ein glücklicher Umstand, dass ein privater Projektentwickler für die Entfernung des kontaminierten Bodens aufkomme und die Fläche mit neuer Erde der Öffentlichkeit zur Verfügung stelle.“

In der BVV, bei Anfragen der Fraktionen und im Stadtplanungsausschuss gab es ebenfalls eine verwirrende Informationspolitik des Bezirksamts. Als Hauptargument für den Verzicht auf 3.500 m² Grund und Boden postulierten die Stadträte Krömer und Schworck, dass die Verkleinerung der Grünfläche und die Beteiligung des Projektentwicklers erst die vollständige Sanierung möglich gemacht habe.⁵ Diese wurde nun als alternativlos dargestellt und gegenüber den Anwohnern auf einer Informationsveranstaltung des Bezirksamts mit dem einfältigen wie populistischen Argument verkauft: „Da hätte ich meine Kinder sonst nicht spielen lassen“ (freie Wiedergabe der Worte von Stadtrat Krömer).

Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg 2008



Sitzverteilung nach der Wahl vom September 2006. Es existiert eine Zählgemeinschaft von SPD und CDU. Sitze: 19 SPD, 17 CDU, 10 Grüne, 4 FDP, 3 Graue, 1 Die Linke, 1 WAS-B.

Doch wollten die politischen Gremien wirklich eine genaue und vollständige Aufklärung über die Kosten und den Verzicht auf ein Grundstück? Im Stadtplanungsausschuss und in der BVV Tempelhof-Schöneberg konnte man jedenfalls kein ausgeprägtes Interesse in den Fraktionen erkennen, sich umfassend zu informieren. Sehr spät ist kurz vor der Sommerpause in der BVV ein Antrag der Grünen angenommen worden, der eine Aufstellung der Gesamtkosten für den Park fordert.⁶

Wer hat welche Ziele verwirklicht?

Der Entwickler des vormaligen Gaswerkgeländes, Reinhard Müller (DENKMALplus GmbH), hat seine Ziele erreicht:

- Die ursprünglich vorgesehene Fläche des Parks wurde um ein Drittel reduziert. Bezirk und GASAG haben ihm einen Teil der Nordspitze kostenlos für sein Bauvorhaben überlassen. Der künftige Bebauungsplan 7-29 weist dieses Stück der Nordspitze - nämlich einen mehr als 3.500 m² großen Streifen nördlich des Gasometers - inzwischen als Kerngebiet aus.
- Die Parkfläche auf der Nordspitze wurde nach seinen Vorgaben auf Kosten des Bezirks und der GASAG saniert. Der Projektentwickler hat keine oder nur sehr geringe eigene Mittel für die Altlastenbeseitigung auf der Parkfläche aufgewendet.
- Gleichzeitig hat das südlich angrenzende Grundstück in seinem Besitz eine erhebliche Wertsteigerung erhalten. Es liegt jetzt nicht mehr in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer mit Altlasten verseuchten Fläche. Außerdem wird durch den Bezirk eine öffentliche Grünanlage angelegt, die sich ebenfalls positiv auf die Vermarktung des Grundstücks auswirkt.
- Er konnte die Sanierung und Übertragung öffentlichkeitswirksam als eigenen Verdienst darstellen. Irreführende Presseberichte vermittelten den Eindruck, als würde er für die Sanierung der Nordspitze 2 Mio. € ausgeben. Desgleichen ist der Eindruck entstanden, er hätte dem Land Berlin kostenlos Land übereignet. Dies war jedoch nur ein formaler Akt, da die GASAG das Land dem Bezirk bereits vor Jahren versprochen hatte.
- Die potenzielle Wertsteigerung der von Müller dazu gewonnenen 3.500 m² bewegt sich im Millionenbereich. Er selber hat für diese Fläche nichts bezahlt.

Wie sieht jedoch im Gegensatz dazu die Bilanz des Bezirks aus:

- Das Planungsziel ist verfehlt. Die für den symbolischen Preis von 1 € erworbene Parkfläche ist 3.500 m² kleiner als die, die dem Bezirk konkret ab 2004 von der GASAG angeboten wurde. Ein Drittel der Fläche wurde ohne Gegenleistung dem Projektentwickler überlassen.
- Es ist eine Vollsanierung der Altlasten nach Wünschen des Projektentwicklers Müller erfolgt, der das ehemalige Gaswerksgelände bebauen will. Die erheblichen Kosten, die der Bezirk in Höhe von 400.000 € mitgetragen hat, wurden aus einem allgemeinen Haushaltstitel entnommen. Der Bezirk hat es versäumt, dafür Fördermittel in Anspruch zu nehmen, obwohl das ehemalige GASAG-Gelände im Bereich des Programms Stadtumbau West liegt.
- Die ursprünglich geplante, wesentlich günstigere Altlastensicherung wurde ohne ausreichende Begründung fallen gelassen.
- Der Bezirk hat die 400.000 € aus eigenen Haushaltsmitteln für die Vollsanierung der Nordspitze überwiesen (Dezember 2008) ohne eine Absicherung zu haben, dass das betreffende Grundstück später tatsächlich an das Land Berlin übergeht.
- Der Bezirk ist erhebliche finanzielle Risiken eingegangen, was die Folgekosten angeht. Durch den notwendigen Ankauf von Erschließungsflächen (Cheruskerpark, Bahngelände) ist der Bezirk gezwungen, weiteres Land anzukaufen und zwar zu Preisen, welche die andere Seite diktieren kann. Die rechtzeitige Klärung dieser entscheidenden Frage vor der Sanierung und vor dem eigentlichen Parkbau fand nicht statt.

- Der Bezirk hat durch einen nachlässigen Sanierungsvertrag versäumt, die Firma DENKMALplus zu verpflichten, eine ordnungsgemäße Gesamtabrechnung über die Sanierungskosten abzulegen. Er kann daher keine Rechenschaft darüber ablegen, ob die Sanierungsmittel von 400.000 € (Bezirk) + 750.000 € (GASAG) nur in die Altlastenbeseitigung der künftigen Parkfläche geflossen sind.
- Die künftige Grünfläche, deren Gesamtkosten für die öffentliche Hand bereits jetzt auf mehr als 1 Mio. € geschätzt werden müssen, wird durch das Bauprojekt des Entwicklers (B-Plan 7-29) in Zukunft erheblich verschattet. Die Nutzung des Parks durch die Öffentlichkeit ist dadurch ganzjährig stark beeinträchtigt.

© Bürgerinitiative Gasometer - www.bi-gasometer.de – September 2009

¹ Von den 7.500 m² des zukünftigen Parks waren 4.500 m² zu sanieren, der Rest dieser Fläche war unbelastet.

² Haushaltstitel 89339 „städtebauliche Einzelmaßnahmen“, zuzuordnen dem Amt für Planen.

³ LHO Berlin § 24 schreibt vor, dass Ausgaben auch im Zusammenhang mit größeren Entwicklungsprojekten des Landes erst dann erfolgen dürfen, wenn die zu erwartenden Gesamtausgaben in einem Plan festgelegt wurden. Eine solche Festlegung ist durch den Bezirk bezüglich der Nordspitze nicht erfolgt.

⁴ Berliner Zeitung, 14.11.2008 (Vergiftete Erde wird ausgetauscht); Berliner Morgenpost, 14.11.2008 (Investor entfernt verseuchten Boden für Cheruskerpark-Erweiterung); Tagesspiegel, 7.8.2009 (Energieforum-Richtfest: Im Zylinder steht ein Zelt)

⁵ „Der für die Grünflächen im Bezirk verantwortliche Stadtrat Schworck, betonte bei dem Pressegespräch, dass sich der Bezirk alleine diese Sanierung nicht hätte leisten können. Ohne den Investor wäre das Gelände ewig eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gewesen.“ aus: Paperpress, 16.1.2009, Seite 2. Siehe auch: Berliner Morgenpost, 16.1.2009 (Verseuchter Boden für neuen Park abgefahren)

⁶ Der Antrag wurde angenommen mit der Änderung „nach Abschluss der Maßnahmen“. Wann also das Bezirksamt die Zahlen vorlegen muss, ist eine Interpretationssache, in allernächster Zeit ist damit nicht zu rechnen.