



Müllers “Manhattan-Projekt” mitten im Prenzlauer Berg

*Läuft der nächste Deal mit der
Groth-Gruppe am Thälmann-Park?*

Hier ist Selbstbedienung

Oeyenhausen, Lichterfelde Süd, Mauerpark... riesige Grundstücke aus öffentlichem Eigentum, die eigentlich als Grün- und Erholungsflächen vorgesehen sind und als solche in der Stadt auch dringend benötigt werden, gelangten auf fragwürdige Weise zu Schleuderpreisen in die Hand von internationalen Investoren. Ein hochspekulatives Geschäft, denn mit Grünflächen lässt sich natürlich kein Geld verdienen, sondern nur mit Bauland.

Und dieses Geschäft läuft wie geschmiert, seit Senator Müller im Amt ist. In, teilweise geheimen, Verträgen sichert der Senator mit Hilfe der Bezirke den Investoren Baurecht zu und ermöglicht ihnen so exorbitante Wertsteigerungen dieses ehemaligen Gemeineigentums. Die sog. städtebaulichen Verträge sollen den Grundstücksbesitzern eigentlich Gegenleistungen für das Baurecht abfordern, werden aber meist eher zu seinen Gunsten ausgehandelt. Hochproblematisch ist außerdem, dass die Investoren aus diesen Verträgen horrenden Schadensersatzforderungen ableiten für den Fall, dass die versprochene Erteilung von Baurecht im B-Plan-Verfahren scheitert, etwa durch den Widerstand der Bevölkerung. Im besonders haarsträubenden Fall Mauerpark hat der Senator einen solchen Schadensersatz gegenüber dem Investor sogar explizit im Vertrag zugesichert! Das kann man nicht mit Dummheit, sondern nur noch mit Dreistigkeit erklären.

Hinter den drohenden Schadensersatzforderungen, die sie selbst mit herbeigeführt haben, verstecken sich die Politiker dann gern und stellen die Erteilung von Baurecht als alternativlos dar. Nicht mal das noch so eindeutige Votum eines Bürgerentscheids (Bsp. Oeyenhausen) wird respektiert, die Politik inszeniert sich als getrieben vom „Druck“ der Investoren und verkauft ihre dubiosen Deals als fairen Interessenausgleich zwischen Bürgern und Grundstücksbesitzern. Dabei haben diese eigentlich gar keine Ansprüche zu stellen, denn erstens hätten die betreffenden Grundstücke niemals in ihre Hände gelangen dürfen und zweitens haben sie eben einfach ein Bahngelände, eine Kleingartensiedlung oder eine Grünanlage gekauft und kein Bauland. Das nennt man dann wohl verspekulieren...

Die Methode Müller

Das Vorgehen von Senator Müller ist in den genannten Fällen so erschreckend ähnlich, dass man wohl von der „Methode Müller“ sprechen kann. Besonders auffällig ist dabei, dass am Ende immer ein alter Bekannter bei der Realisierung der Bauprojekte zum Zuge kommt: die Groth Gruppe.

Zugute kommt Groth hier offensichtlich seine Fähigkeit, zukünftige Entwicklungen vorher zu sehen. Frühzeitig schließt er mit den Investoren, die die Grundstücke einst von Bahn, Post oder direkt vom Bund ergattert hatten, Kaufverträge ab. Diese Kaufverträge treten aber erst dann in Kraft, wenn auf den Grundstücken Baurecht erteilt wird. Ein genialer Deal, bei dem Groth nur gewinnen kann und gleichzeitig nie in die Verlegenheit kommt, direkt mit dem Senat verhandeln zu müssen und sich der Korruption verdächtig zu machen.

Kurz darauf setzt sich wie von Geisterhand die Baurechtsmaschine in Senat und Bezirken in Gang und arbeitet sich mit unerbittlicher, stetiger Kraft auf dem oben beschriebenen Weg voran. Sachliche Argumente wie fehlende soziale Infrastruktur, mangelnde Frei- und Grünflächenversorgung, Platzbedarf von Kindern und Jugendlichen, drohende Verdrängung, Gefahren für das Stadtklima oder gar eindeutige Volksentscheide werden von einem einzigen Mantra plattgemacht, das in Beton gegossen zu sein scheint: „Berlin baut“, egal wo, von wem oder für wen... Dass auf dem beschriebenen Wege kaum sog. „bezahlbare Wohnungen“ entstehen liegt natürlich in der Natur der Sache. Und mit nachhaltiger Stadtentwicklung hat das ganze natürlich auch nichts zu tun.

Die Frage bleibt, wie Groth in der Lage ist, die plötzliche Begeisterung der Behörden für bestimmte Bauprojekte vorher zu sehen? Da man Korruption und illegale Absprachen hier aus juristischen Gründen nicht in Spiel bringen kann, muss man davon ausgehen, dass Groth im Besitz einer Zeitmaschine ist. Anders ist es wirklich nicht zu erklären...

Rendite-Explosion und Gentrifizierungs-Turbo im Prenzlauer Berg

Der Güterbahnhof Greifswalder Straße, direkt am Thälmann-Park hat alles, was ein klassisches Müller-Groth-Projekt braucht: ein Gelände ehemals in Gemeineigentum (Bahn), das ohne Baurecht an einen Immobilienhändler billig verscherbelt wurde, beste Lage im teuersten Stadtteil Berlins, Parknähe, direkter Ringbahn-Anschluss. Was dieses Projekt aber

viel heißer macht als viele andere: mit Bezug auf die Plattenbauten im Thälmannpark wünscht sich der jetzige Grundstückseigentümer Gerome Baurecht für bis zu 20stöckige Wohntürme mit über 2000 Wohnungen. Ein solches Projekt ist in Berlin noch eine Rarität und könnte mit dazu dienen, die gute alte Traufhöhe von 4-5 Stockwerken zu knacken. Der Berliner Immobilien-Wahnsinn würde damit auf eine ganz neue Ebene gehoben, denn für Eigentumswohnungen in neugebauten Hochhäusern lassen sich nicht nur die üblichen m²-Preise im Premium-Segment erzielen, sondern locker Mondpreise zwischen 10.000 und 20.000 € (pro m²!).

Nicht schwer sich auszumahlen, welche Auswirkungen eine solche Skyline hätte: die ganze Gegend würde umgekrempelt und massiv „aufgewertet“ werden, und zwar nicht für die jetzigen Bewohner. Ein solch gigantisches Projekt würde eine Verdrängungswelle auslösen, wie sie selbst für den Prenzlauer Berg ohne Beispiel wäre. Andere, gewichtige Argumente gegen eine so massive Bebauung treten dabei schon fast in den Hintergrund: wie die jetzt schon überbelegten Schulen, überfüllten Grünflächen und überlasteten Verkehrswege und Parkplätze.

Aber um nachhaltige Stadtplanung geht es hier ohnehin nicht, wie an den vielen anderen Stellen in Berlin. Noch-Senator Müller und ausgerechnet der „grüne“ Stadtrat Kirchner agieren wie im Rendite-Fieber und wollen das Projekt mit allen Mitteln gegen die Anwohnerinteressen durchsetzen und nehmen in unverantwortlicher Weise die genannten Folgeerscheinungen in Kauf. Während Kirchner auf Bezirksebene das Baurecht durchzuwurschteln und die Anwohner mit Pseudo-Bürgerbeteiligung zu beschäftigen versucht, hält sich Müller scheinbar im Hintergrund und zieht die Strippen bei den inoffiziellen Verhandlungen hinter den Kulissen.

Auch wenn nicht genau klar ist, welche geheimen Absprachen und Verträge schon mit wem geschlossen wurden, so scheint es hier noch möglich zu sein, das schlimmste zu verhindern. Aber man muss mit der Politik in einer Sprache sprechen, die sie versteht. Und vor allem, muss man LAUT sprechen!

Links:

www.teddyzweinull.de

www.ai-thaelmannpark.de

Karten nächste Seite >>>

