

Hier ist Selbstbedienung

Dubiose Grundstücksgeschäfte am Güterbahnhof Greifswalder Straße.

In diesen Tagen soll von der BVV Pankow ein Bebauungsplanverfahren für das Gelände des Güterbahnhofs Greifswalder Straße (West) auf den Weg gebracht werden. Die Schaffung von Baurecht für einen privaten Investor, der dort Townhouses und Hochhäuser mit Luxuswohnungen plant, scheint für den Bezirk derzeit allerhöchste Priorität zu haben.

Ganz anders sah das vor drei Jahren aus: damals sollte genau dieses Gelände für den Bezirk gesichert werden um dort soziale Infrastruktur anzusiedeln und Grünflächen zu erweitern. Obwohl die dramatischen Engpässe bei der Schul- und Kitaversorgung, das Fehlen von genügend Jugendfreizeiteinrichtungen und die schlechte Versorgung mit Erholungsflächen im Stadtteil Prenzlauer Berg schon bekannt waren, nahm man damals Abstand von einem Bebauungsplanverfahren für das Gelände, weil es „Sach- und Personalkosten“ verursachen würde. Obwohl mehrere Fachämter (Schule, Jugend) wichtige Bedarfe anmelden, wird einfach nicht gehandelt. Das Thema Grünflächenerweiterung kommt erst gar nicht mehr vor.

Bemerkenswert an diesem gescheiterten Ansatz vernünftiger Stadtplanung ist vor allem auch der Zeitverlauf: der Antrag wurde von den Grünen kurz vor der Wahl im Herbst 2011 eingebracht. Nach der Wahl erhält dann ihr eigener Stadtrat Kirchner die Zuständigkeit für Stadtentwicklung/Grünflächen und hat nichts Besseres zu tun, als die ganze Sache in wenigen Monaten abzuräumen.

Man kann also getrost unterstellen, dass die verantwortlichen Politiker damals gar kein ernsthaftes Interesse hatten, das Gelände tatsächlich für die Menschen im Prenzlauer Berg zu entwickeln. Aber warum dann überhaupt den Antrag stellen? War es nur eine Wahlkampftraktete, die die Grünen noch kurz vor der Wahl gezündet haben? Das wäre schlimm genug, aber die Sache ist noch mysteriöser...

Das Grundstück des Güterbahnhofs befand sich nämlich zu dem Zeitpunkt größtenteils schon nicht mehr im Besitz der Deutschen Bahn, wie es in der Vorlage des Bezirksamtes heißt. Es war schon ein halbes Jahr zuvor an den Immobilienhändler Christian Gerome verkauft worden, und zwar auf mehr als dubiose Art und Weise.

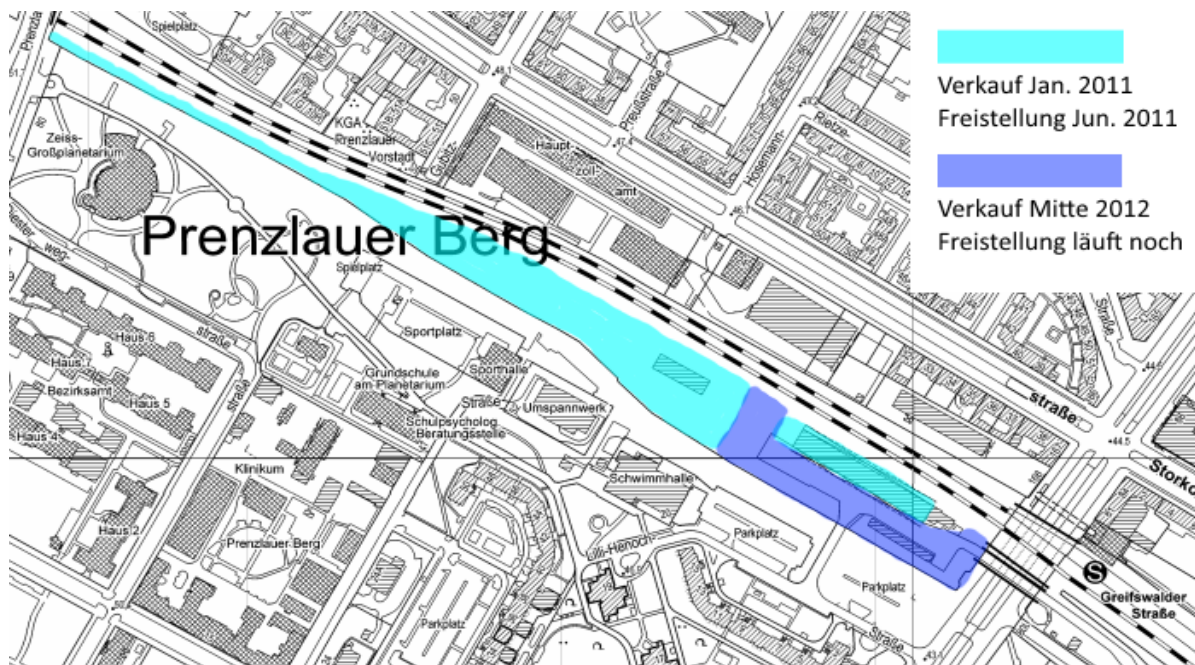
Dazu muss man zunächst wissen, dass derartige Grundstücke für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind. Durch diesen Status stehen sie außerhalb des Planungsrechts der Kommunen und können nicht für andere Zwecke erschlossen werden. Ebenso können sie nicht einfach an jedermann verkauft werden, sondern nur an Unternehmen, die etwas mit Bahnbetrieb zu tun haben.

Wird nun ein Grundstück nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt, beantragt die Deutsche Bahn als Eigentümerin dessen Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahnbundesamt. Danach hat die Kommune wieder das Planungsrecht sowie ein Vorkaufsrecht für das Grundstück. Das ist natürlich ausgesprochen sinnvoll, da es sich bei Bahngrundstücken meist um sehr zentrale Lagen handelt, die für die Stadtplanung von großer Bedeutung sind.

Zentrale Lagen sind aber auch für die Immobilienwirtschaft äußerst interessant. So lief es im Fall des Güterbahnhofs Greifswalder Straße nicht wie es laufen sollte. Gerome konnte die Verantwortlichen bei der Bahn offenbar für einem fragwürdigen Deal gewinnen: um das Vorkaufsrecht der Kommune auszuhebeln, kaufte er das Grundstück vor dessen Freistellung von Bahnzwecken. Da ein Verkauf von gewidmeten Bahnflächen eigentlich nur an Bahnbetriebsunternehmen möglich ist, gründete er zu diesem Zweck kurzerhand die „Bahngelände Greifswalder Straße GmbH“.

Dass diese Firma zu keiner Zeit ernsthaft ein bahntrelevantes Geschäftsmodell hatte, lässt sich einfach erkennen: sie wurde Mitte Dezember 2010 mit minimalem Kapitaleinsatz gegründet und erwarb zum 1. Januar 2011 das erste Teilstück des Bahnhofsgeländes. Schon zwei Wochen später wurde für dieses Teilstück die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt (und schließlich im Juni 2011 positiv entschieden).* Dieser enge zeitliche Zusammenhang sollte möglicherweise vertuscht werden, denn über dieses Freistellungsverfahren gibt es keine Bekanntmachung im Bundesanzeiger, wie dies eigentlich vorgeschrieben ist.

Nach der gleichen Methode wurde wahrscheinlich Mitte 2012 die zweite Teilfläche an Geromes Gesellschaft verkauft. Für diese Teilfläche wurde die Freistellung von Bahnzwecken im Mai 2014 beantragt, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Stückelung des Verkaufs und der Freistellung dienten wahrscheinlich ebenfalls dazu, die Machenschaften zu verschleiern.



Über den Kaufpreis für das gesamte Bahnhofsgelände haben wir zwar keine sicheren Informationen, allerdings ist das erste Teilgrundstück in der [Bilanz der Gesellschaft](#) mit ca. € 300.000 bewertet. Da gewidmete Bahnflächen generell niedrigere Preise erzielen, ist hier wahrscheinlich auch ein finanzieller Nachteil für die Deutsche Bahn entstanden. Mit dem Bau von Luxuswohnungen in 20-stöckigen Hochhäusern, wie es Gerome vorhat, ließen sich auf dem Grundstück leicht Umsätze im dreistelligen Millionenbereich erzielen.

* Belege für die Verkäufe:

<https://thaelmannpark.files.wordpress.com/2015/02/antwort-senat-anfrage-lompscher.pdf>

(Der gelb markierte Teil ist relevant. Die unter „e“ aufgeführten Flurstücke entsprechen dem hellblauen Bereich in der Karte oben.)

<https://thaelmannpark.files.wordpress.com/2015/02/db-antwort-verkauf-teichmann.pdf>

Die folgenden Fragen müssen dringend geklärt werden:

- Wer war auf Seiten der Deutschen Bahn AG für diesen Deal verantwortlich? Wir fordern eine Offenlegung der Kaufverträge sowie eine Untersuchung der offensichtlich stattgefundenen Absprachen.
- Die Politiker in Bezirksamt und BVV müssen doch von diesen fragwürdigen Verkäufen wenigstens im Nachhinein erfahren haben. Warum wurde das noch nie thematisiert? Vielmehr wurde Herr Gerome immer als rechtmäßiger Grundstückseigentümer geradezu hofiert.
- War der halbherzige Versuch der Politik, das Gelände für den Bezirk zu sichern, nur ein Schauspiel, um die bereits erfolgten Verkäufe im Nachhinein zu legitimieren?
- Warum tut Stadtrat Kirchner derzeit alles, um möglichst schnell Baurecht für Luxuswohnungen zu schaffen, und tat vor 3 Jahren rein gar nichts, als es darum ging, auf dem Gelände dringend benötigte Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Erholungsflächen für Alle zu schaffen?

www.ai-thaelmannpark.de