

Guten Abend.

Ich bin der Sprecher des Mieterbeirats im Thälmannpark, wir sind von den Mietern des Gewobag Bestandes gewählt (Mehrzahl der Wohnungen) und ich spreche auch für die Anwohner-Initiative Thälmannpark.

Diese gibt es übrigens fast auf den Tag genau seit zehn Jahren. Wir beobachten das Geschehen um unserer Nachbargrundstück also schon fast von Anfang an und haben uns auch schon eingemischt wenn es nötig war.

Bei allem hin und her und für und wider und auf und ab der letzten Jahre ist das wichtigste, was man über das Areal wissen muss, dass es ein riesiges Grundstücks-Spekulations-Projekt ist. Und zwar eines, bei dem man ehrlich gesagt ein bisschen den Glauben an unser Gemeinwesen verlieren kann...

Der Staat, in Form der Deutschen Bahn, verkauft (man könnte auch sagen verscherbelt) einen alten Güterbahnhof an einen Immobilienmakler aus Grunewald. Ein riesiges Gelände in 1a Lage zu einem absoluten Spottpreis.

Warum ist der Preis so niedrig? Weil es auf dem Grundstück praktisch kein Baurecht gab und anfangs sogar noch eine Nutzungsbindung für ausschließlich Bahnzwecke bestand.

Es gab allerdings damals ein Zeitfenster, in dem der Bezirk sein Vorkaufsrecht hätte ausüben können. Die BVV hatte auch beschlossen das zu tun, weil man schon vor über 10 Jahren nach Grundstücken für neue Schulen suchte.

Der Beschluss wurde aber im Bezirksamt nicht umgesetzt, was mir bis heute niemand erklären konnte. Die neue Oberschule könnte also schon lange da stehen, mit allen Sport- und Freiflächen, die das Herz begehrt und kein Schüler müsste durch die halbe Stadt gondeln.

Stattdessen ging der ehemalige Güterbahnhof endgültig von öffentlichem Eigentum für „n Appel und n Ei“ in die privaten Hände des besagten Immobilienmaklers und wurde zum planungsrechtlichen Niemandsland – kein Bahnhof mehr, aber auch kein Bauland.

In den folgenden Jahren versuchte der damals zuständige Stadtrat Kirchner mit allen Mitteln, für das nun fast wertlose Grundstück die Erteilung von Baurecht für Wohnungsbau in großem Stil durchzusetzen. Das ist aber letztlich aus verschiedenen Gründen gescheitert, neben dem Widerstand der Anwohner gab es auch vernichtende Kritik an dem Entwurf von der Senatsbaudirektorin und letztlich auch keine Unterstützung mehr aus der BVV.

Aber es blieb bei vielen Beobachtern die ernüchternde Erkenntnis, dass hier versucht wurde, mit ehemals öffentlichem Eigentum private Spekulationsgewinne zu generieren.

- Warum hat die Bahn das Grundstück so billig abgegeben anstatt es selber zu entwickeln? Das Potential der Wertsteigerung ist aufgrund der Lage ja wohl offensichtlich.

- Warum hat der Bezirk sein Vorkaufsrecht nicht wahrgenommen, obwohl der Schulbedarf klar war und es einen BVV Beschluss gab?

Nach der Berlin Wahl 2016 kam mit neuen Personen in Bezirksamt und Senat wieder frischer Wind in das alte Schulbauprojekt, auch weil der Druck im Bezirk immer stärker wurde, endlich zusätzliche Schulplätze zu schaffen und der Senat die Schulbauoffensive gestartet hatte. Vielen von uns erschien es fast wie ein Wunder, dass plötzlich ein B-Plan aufgestellt wurde, der nachhaltige und soziale Stadtplanung zum Ziel machte und den Rückkauf des alten Güterbahnhofsgeländes durch das Land in Aussicht stellte.

Leider wurde dieser B-Plan seitdem nicht richtig vorangetrieben und ist in diesem Jahr praktisch gekippt worden durch die Beendigung der Veränderungssperre für das Grundstück. Nach einer Phase, in der der Bezirk seine Verantwortung übernommen hat und für die Menschen geplant hat, steht aktuell leider wieder die maximale Wertsteigerung des privatisierten Grund und Bodens im Mittelpunkt.

Wenn man den vorliegenden Antrag liest, wird man von wohligen Worten wie „qualitativ gute Schule, Biotopverbund, Klima- und Artenschutz, bezahlbare Wohnungen“ abgeholt. Aber dann steht da noch ein Begriff: „die Errichtung von Hochpunkten“. Das klingt merkwürdig nach Abenteuer.

Was damit gemeint ist, ist der Bau von Hochhäusern mit Büros, Hotels und wohl auch ein bisschen Wohnen - und zwar vier Stück! Das muss man sich mal vorstellen... Das sind fast so viele wie am Alexanderplatz derzeit gebaut werden. Eine unglaubliche Baumasse.

Was das alleine für eine Überlastung des öffentlichen Nahverkehrs bedeutet, frag ich mich schon am Alex, vor allem wenn man mit den Hochhausbauten auch gleich noch die U-Bahntunnel demoliert. Unser kleiner Ringbahnhof hier ist doch gar nicht ausgelegt für so einen Verkehr und auch die Tram M4 fährt schon jetzt meistens im maximalen Takt.

So eine gigantische Büro- und Hotelansiedlung in der geplanten Konzentration ist aber auch Gift für jeden Kiez. Ein Gentrifizierungs-Turbo, der den Mietspiegel in der ganzen Gegend extrem hochtreiben wird, ohne das die Anwohner davon einen Mehrwert haben, im Gegenteil.

Der überwiegende Teil der Wohnungen würde im absoluten Luxussegment angesiedelt sein, das zeigen auch andere Wohnhochhausprojekte (an der Eastside Gallery). Das sind überwiegend Geldanlagen für Superreiche, die sie als Zweit, Dritt- oder Viert-Wohnung nur wenige Male im Jahr nutzen. (Das ist übrigens auch der Kundenkreis des Grundstücksbesitzers mit seinem Maklerbüro in Grunewald.)

Man fragt sich ja auch wo der Bedarf dafür eigentlich herkommen soll... Wir leben doch in einer ganz anderen Welt als noch vor ein paar Jahren, vor ein paar Monaten. Der Höhenflug am Immobilienmarkt ist vorbei. Übertriebene Preise, Inflation und steigende Zinsen zeigen ihre Spuren. Dazu kommen Engpässe bei Material und Arbeitskräften.

Gerade Hochhäuser werden durch die steigenden Baukosten noch unrentabler als sie ohnehin schon sind. Sie mögen zwar einen geringen Flächenverbrauch haben, aber der Materialaufwand steigt mit jedem Geschoss über 8 exponentiell an. Statik, Versorgungstechnik, Fahrstühle... all das muss überdimensioniert sein in einem Hochhaus, die Klimabilanz extrem schlecht. Zudem kommt der Holzbau dafür praktisch nicht in Frage und den bräuchten wir ja eigentlich. In diesen Zeiten ist es fast obszön, solche unnötigen „Hochpunkte“ zu „errichten“.

Des weiteren gibt es eine bekannte Altlastenkontamination im Boden vom alten Gaswerksbetrieb, die gegen einen großen Aushub spricht. Und ach ja, dann ist das Grundstück auch noch von einer ganzen Reihe von denkmalgeschützten Ensembles (Thälmannpark, Grüne Stadt, Taut-Siedlung) umgeben, wo sich bei einer so großen und prägnanten Baumasse auch sicher Konflikte ergeben.

Mit so vielen offenen Fragen macht es eigentlich keinen Sinn, zu diesem Zeitpunkt eine solche Festlegung heute zu treffen.

Der Antrag ist ein bisschen eine Mogelpackung, indem er beschönigt, was in der streng geheimen Steuerungsrunde dann wirklich ausgehandelt werden könnte.

- Wollen sie wirklich in 10 Jahren an dieser Wand aus Hochhäusern vorbeigehen und denken, meine Güte, dafür habe ich damals abgestimmt?

Wir können die Schule auch auf landeseigenen Flächen bauen, wie schnell das gehen kann sieht man gerade am Volkspark Friedrichshain. Dafür müssen wir nicht einen schäbigen Deal eingehen, bei dem am Ende alle verlieren und nur einer gewinnt.

Ein letzter Punkt noch, selbst wenn sie das alles anders sehen als ich, so lässt sich doch nicht bestreiten, dass es ein höchst umstrittenes und potentiell tiefgreifendes Vorhaben ist. Und so eine Entscheidung sollte die BVV eigentlich nicht mehr so kurz vor der Wiederholungswahl treffen.

Vielen Dank.