



Berlin, den 12. September 2012

## Stellungnahme zum “Mauerpark-Vertrag”

Er ist in der Welt: der so genannte “Mauerpark-Vertrag”, der dem Flächeneigentümer CA Immo im Norden Baurecht verspricht, wenn er im Süden 5 Hektar zur Mauerparkerweiterung zur Verfügung stellt. Da dieser Vertrag städtebaulich keinen akzeptablen Kompromiss zwischen Parkentwicklung und Wohnbebauung im Norden zulässt und juristisch anfechtbar ist, ist es dringend geboten, die wesentlichen Kritikpunkte an ihm zu dokumentieren.

Grundsätzlich ist ein Kompromiss zwischen einer Parkerweiterung im Süden und einer Wohnbebauung im Norden vorstellbar. Der bekannt gewordene städtebauliche Vertragsentwurf enthält jedoch die folgenden Punkte, die in ihrer Tragweite nicht akzeptabel sind:

1. **Zu hoher Umfang der Wohnbebauung:** mindestens 58.000m<sup>2</sup> Geschossfläche als allgemeines Wohngebiet. Es fehlt eine klare Definition, welche Geschossflächenzahl hierbei ausgewiesen werden müsste. Dies ist insofern kritisch, da in Berlin mehrfach Bebauungspläne gerichtlich aufgehoben werden mussten, die die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 laut Baunutzungsverordnung überschritten haben. Eine derart massive Bebauung würde direkt an die Grenze zum Bezirk Pankow rücken, die Anlage eines „Grünen Bandes“ verhindern, die Funktion einer Kaltluftschneise einschränken.
2. **Definition und Anteil unterschiedlichen Träger von Wohnbebauung unklar:** Die Definition von “ausgewogenem Verhältnis” ist nicht stichfest. Da nicht deutlich definiert ist, in welchem Umfang Genossenschaften und Landeswohnungsbau-genossenschaften Träger einer Wohnbebauung sein werden, steht zu befürchten, dass das Ziel einer “sozialen Durchmischung” und die Schaffung längerfristig bezahlbarer Mieten nicht realisiert wird.
3. **Erschließungsproblematik des Wohnviertels:** Über eine Abzweigung vor dem westlichen Ende des Gleimtunnels nach Norden soll die Hauptzuwegung erfolgen. Eine solche Erschließung kann einen „Eingriff in das Denkmal Gleimtunnel“ erforderlich machen. Die Erschließung des Wohnquartiers, da von Pankower Seite ausgeschlossen worden, bleibt im Brunnenviertel ein ungelöstes Problem.
4. **Gleimtunnel:** Die Deckfläche und ein Streifen südlich des Tunnels soll eine 50 Meter „Pufferzone“ zwischen Wohngebiet und südlich gelegenen Park sein. Wird diese „Öko-Brücke“ Teil des Parks werden oder abgeäuntes Sondergebiet des Wohnquartiers? Werden die für die Gleimtunnelsanierung und Zuwegungsbaumaßnahmen von Berlin zur Verfügung gestellten 1,52 Mio Euro reichen? Woher stammt dieses Geld? Wird damit nicht Geld umgeleitet, das dann für Flächenerwerb und Parkgestaltung fehlt?



5. **Umfang und Zeitrahmen von Flächenübertragung** zur Parkerweiterung im Süden sind nicht klar fixiert: Es ist lediglich die Übergabe von 2 ha zum Zeitpunkt des beurkundeten Städtebaulichen Vertrags direkt benannt.  
Darüber hinaus unklar, ob die Übertragung der „Flächen südlich des Gleimtunnels und der südlich angrenzenden“ als öffentliche Grünfläche die zur Parkerweiterung auf 5 ha fehlenden 3 ha in Gänze meint. Was geschieht mit diesen 3 ha in der Zeit bis zum Abschluss des Bebauungsplan verfahrens Ende 2013/Frühjahr 2014? Gefordert wird die südliche Parkerweiterung in einem Zug!
  
6. **Finanzielle Inanspruchnahme des Landeshaushaltes:**  
Das Land Berlin wird oder kann in mehrfacher Weise finanziell gefordert sein:
  - a. **Bezifferte Kosten:** *Kostensersatz* an die CA Immo für *nicht in vollem Umfang getätigte Vermietung* und gehabte Planungs-/Entwicklungskosten in Höhe von 1,425 Mio Euro ohne konkrete Nachweise (eine Vergünstigung, auf die andere Unternehmer in Zukunft ähnlich pochen werden). Außerdem Finanzierung der Sanierung des Gleimtunnels in Höhe von 1,52 Mio. Euro.
  - b. **Verlagerte Kosten:** Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen für den über §34BauGB zulässigen Umfang hinausgehenden Eingriff auf der WA-Fläche vorgesehenen Grün-/Freiflächen. Kosten unbekannt?
  - c. **Potenzielle Kosten:** Im Falle des Scheiterns des B-Plans nach den Bedingungen des Städtebaulichen Vertrags werden Ausgleichszahlungen wegen „Nicht-Entwicklung des Wohngebiets“ fällig, die den jetzigen Kaufwert des Grundstückes um eine unbekannte Größenordnung überschreiten können. Wenn aufgrund der Spruchpraxis der Gerichte abzusehen ist, dass ein in Aussicht gestelltes „fiktives Baurecht“ keinen Bestand haben wird, ist diese Vertragszusage fahrlässig.
  
7. **Flächenerwerb durch Gewerbetreibende im Süden:** Für parkverträgliches Gewerbe ist im Vertragsentwurf bisher nur eine Kauflösung vorgesehen. Die auf den gewerblichen Flächen mögliche Nutzung ist weder im Vertrag noch im Mustervertrag (Anlage 4) geregelt. Warum wird nicht ein Ankauf durch Berlin und die Weitergabe der Flächen als dauerhafte Pacht als besseres Planungsinstrument in Betracht gezogen.

### Unser dringender Appell an die Vertragspartner:

Eine juristisch anfechtbare Fertigstellung des Mauerparks kann nicht im Interesse der Berliner Bürger und Berliner Verwaltung sein. Einziger Nutznießer dieses Vertrages wäre die CA-Immo.

Angesichts der hohen und im Umfang überhaupt nicht abschätzbaren Risiken, die durch das Land zu finanzieren sind und durch die großen Unsicherheiten im Ablauf des geplanten Verfahrens, sehen wir im Ankauf der gesamten Fläche durch das Land Berlin (mit möglicher



Weiterverwertung über Pachtverträge) die längerfristig kostengünstigere und sicherere Lösung für die Fertigstellung des Mauerparks.

Ein Flächenerwerb durch das Land Berlin bietet eine große Chance: Die vielen für den Mauerpark engagierten Bürger werden selbstverständlich auch bei der Realisierung der Grünfläche Anteil nehmen und mit Spaten wie auch Spenden dem Land Berlin unter die Arme greifen.

Die Bürger brauchen keinen schlüsselfertigen Park für 3,5 Mio Euro Erstellungskosten.