



Berlin, den 8. November 2012

Stellungnahme zum “Mauerpark-Vertrag”

Grundsätzlich ist ein Kompromiss zwischen einer Parkerweiterung im Süden und einer behutsamen 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 58.000m² 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.
2. **Abschnürung des “Grünen Bandes” und der Kaltluftschneise:** Eine derart massive Bebauung würde direkt an die Grenze zum Bezirk Pankow rücken und so keinen ausreichenden Raum für das national bedeutsame Projekt „Grünes Band“ lassen. Die Auswirkungen auf die Kaltluftschneise und die daraus resultierenden klimatischen Faktoren bleiben völlig unbeachtet.
3. **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, ist zu befürchten, dass das Ziel einer “sozialen Durchmischung” und die Schaffung längerfristig bezahlbarer Mieten nicht realisiert wird.
4. **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.
5. **Gleimtunnel:** 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?
6. **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 Bebauungsplanverfahrens Frühjahr 2014?

Gefordert wird die südliche Parkerweiterung in einem Zug!

7. **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 3,82 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 unbekannt große 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.

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 Paradigmen-Wechsel ist geboten: weg vom Tauschhandel Baurecht gegen Grünfläche.

Ein direkter Flächenankauf durch das Land mit anschließend geordnetem Planungsverfahren auf Bezirksebene bietet dazu eine realistische Chance. Eine Verpachtung im Süden und ein landeseigener, sozialverträglicher Wohnungsbau nördlich des Gleimtunnels bieten die nötigen Möglichkeiten der Refinanzierung.