

Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V.



Pressemitteilung, 24. August 2023

Urbane Mitte Gleisdreieck: Gutachten widerlegt Entschädigungsanspruch

Der städtebauliche Rahmenvertrag Gleisdreieck von 2005 bindet den Bezirk nicht bei der Aufstellung des Bebauungsplans Urbane Mitte. Die angeblichen Entschädigungsansprüche gegen das Land oder den Bezirk stehen dem Investor unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Das ist das Ergebnis eines Rechtsgutachtens, das die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. gemeinsam mit den NaturFreunden Berlin e.V. heute im Rahmen einer Pressekonferenz vorstellte. Somit kann die Bezirksverordnetenversammlung frei über den Bebauungsplan entscheiden, ohne exorbitante Entschädigungszahlungen fürchten zu müssen.

Zum Hintergrund:

Sieben Bürohochhäuser mit bis zu 90 m Höhe sollen im Gleisdreieck gebaut werden. Das Vorhaben geht zurück auf einen Vertrag zwischen dem Land Berlin, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der VIVICO Real Estate aus dem Jahr 2005. Schon damals waren die Planungen umstritten. Heute sind sie vollkommen aus der Zeit gefallen. Die Eigentümer der Urbane Mitte Besitz S.à.r.l. aber bestehen auf Umsetzung ihrer veralteten Pläne.

Die politische Diskussion um das Projekt war jahrelang geprägt durch die Angst vor Schadensersatzforderungen. Sollte das im städtebaulichen Rahmenvertrag Gleisdreieck von 2005 beschriebene Bauvolumen nicht zustande kommen, drohten angeblich Entschädigungszahlungen im dreistelligen Millionenbereich für das Land Berlin bzw. den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. So warnte Baustadtrat Florian Schmidt in einem Interview: „*Wer das grundsätzlich in Frage stellt, muss sich mit erheblichen Entschädigungen auseinandersetzen, die vom Land Berlin aufzubringen wären.*“, Tagesspiegel vom 10.2.2021. Und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schrieb in Beantwortung einer kleinen Anfrage am 27.1.2023: „*Auf Grundlage einer pauschalisierten, sehr grob überschlägigen Betrachtung zum heutigen Zeitpunkt könnte sich bezogen auf das Baufeld „Urbane Mitte“ eine Wertdifferenz für die Grundstücke in Höhe von rund 100 Millionen Euro ergeben.*“

Die Prüfung der Rechtslage durch Rechtsanwalt Dr. Philipp Schulte kommt nun zu dem klaren Ergebnis, dass der städtebauliche Vertrag von 2005 gegen wesentliche Rechtsprinzipien verstößt. In § 1, Absatz 3 Baugesetzbuch heißt es: „*. . . Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden . . .*“ Der Gesetzgeber wollte damit sicherstellen, dass die Parlamentarier frei von vertraglichen Bindungen über Bebauungspläne beraten und entscheiden können. Genau dies würde jedoch durch die Drohung mit Schadensersatz verhindert.

Dazu Rechtsanwalt **Dr. Philipp Schulte**: „*Der gesamte Aufstellungsvorgang ist von der Vorfestlegung durch den städtebaulichen Rahmenvertrag geprägt. Ein aufgrund dieses Verfahrens beschlossener B-Plan ist offensichtlich*

abwägungsfehlerhaft und würde durch das Normenkontrollgericht absehbar für unwirksam erklärt werden. Das gegenständliche Aufstellungsverfahren ist gescheitert und muss eingestellt werden."

Für **Matthias Bauer** von der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, das Bebauungsplanverfahren zu stoppen und einen Neustart der Planungen einzuleiten: *„Wir wünschen uns für die letzte Baufläche am Gleisdreieck öffentliche gemeinwohlorientierte Nutzungen, die Rücksicht nehmen auf die ökologischen Belange und die historische Kulisse respektieren. Die eigentliche „Urbane Mitte“ ist der Park selbst. Denn Urbanität ist das friedliche Zusammentreffen vieler Menschen unterschiedlichster Herkunft und Generationen. Genau das passiert im Gleisdreieck, das in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Parkanlagen Berlins geworden ist.*

Für **Uwe Hixsch**, NaturFreunde Berlin e.V. , sind die Planungen für die ‚Urbane Mitte‘ am Gleispark mit einer klimagerechten und nachhaltigen Stadtplanung nicht vereinbar. Hixsch: *Die NaturFreunde Berlin werden sich aktiv dafür einsetzen, dass diese Planungen noch verhindert werden. Die Drohung der Investoren, dass sie bei einer Verhinderung des Projekts Schadenersatz in Millionenhöhe einfordern würden, sind eine Drohkulisse ohne rechtliche Substanz. Die NaturFreunde erwarten vom Berliner Senat, dass die Planungen für die ‚Urbane Mitte‘ gestoppt werden.“*

Für Rückfragen:

Matthias Bauer 0157 846 77 844

<https://aktionsgemeinschaft-gleisdreieck.de/>

Links zu Unterlagen:

- Rechtsgutachten zur Bedeutung des „Rahmenvertrags zum Gleisdreieck vom 27.09.2005“ im Aufstellungsverfahren zum B-Plan VI-140cab des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Dr. Philipp Schulte, https://gleisdreieck-retten.de/wordpress/wp-content/uploads/2023/08/PS22-025-003_Rechtsgutachten-Rahmenvertrag_vers3.pdf
- Städtebaulicher Rahmenvertrag von 2005, Link: https://gleisdreieck-blog.de/wordpress/wp-content/uploads/2022/04/RV-Gleisdreieck_Endfassung_060505_mitAnlagen.pdf
- Planungsgeschichte Gleisdreieck seit 1992
<https://gleisdreieck-retten.de/planungsgeschichte/>
- Bilder
 - Mahnwache Klimakiller vor dem Grundstück der Urbanen Mitte am 15.11.2022
 - Ein ausrangiertes Rad dient der Bürgerinitiative seit dem Sommer 2023 als mobile Ausstellungsfläche
 - Aktion am Bauzaun August 2023 mit dem Modell der Urbanen Mitte im Maßstab 1:200
Link zu den Bildern: <https://gleisdreieck-retten.de/wordpress/wp-content/uploads/2023/08/bilder-pk-240812.zip>

Planungsgeschichte Urbane Mitte Gleisdreieck, Kurzfassung

2005	Städtebaulicher Rahmenvertrag Gleisdreieck, Deal Parkflächen gegen fünf Bauflächen: Flottwellpromenade, Yorckdreieck, Möckernkiez, Schwechtenpark und Urbane Mitte
2014 Januar	Das Grundstück der „Urbanen Mitte“ wird von der VIVICO an eine zur COPRO gehörende GmbH verkauft, Kaufpreis 7,8 Mio. €. Ungeklärt bleibt, warum die BVG nicht zum Zuge kam, die zuvor zwei Jahre lang Kaufverhandlungen mit der VIVICO geführt hatte.
2014/15	Von November bis Dezember drei Fach- und drei Bürgerdialoge, im abschließenden Konsenspapier werden alle kritische Meinungen ausgeblendet.
2015 Februar	Im städtebaulichen Vertrag von 2005 war eine GFZ von 3,5 auf Basis des Nettobaulands von 3,4 ha festgelegt worden, ergibt eine Bruttogeschossfläche von 119.000 m ² . Nun hatte sich herausgestellt, dass das Nettobauland wesentlich kleiner ist (ca. 2,7 ha). In einer internen Sitzung verständigten sich Senatsverwaltung, Bezirk und Investor dennoch an der Bruttogeschossfläche von 119.000 m ² festzuhalten.
2015 Oktober	Architekturwettbewerb, alle Teilnehmer:innen übererfüllen das Programm: 70 % Büro, 30 % „lebendiger Nutzungsmix“ aus Gastronomie, Einzelhandel, Kultur und Sport, keine Wohnungen.
2016	Erste Auslegung der Pläne für den Bebauungsplan Urbane Mitte VI-140ca
2017	Fast alle der 143 Bürger, die sich mit Stellungnahmen beteiligt hatten, lehnen das Vorhaben ab. Dennoch passiert die Abwägung zur ersten Auslegung die Bezirksverordnetenversammlung.
2018	Teilung des Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Teilbebauungsplan. Begründung: durch den nördlichen Teil soll später die S21 fahren, die jedoch noch nicht planfestgestellt ist.
2020 Oktober	Die Urbane Mitte Besitz GmbH wird in einem Sharedeal nach Luxemburg verkauft und firmiert fortan als Urbane Mitte Besitz S.à.r.l. Kaufpreis 162 Mio. €. 89% des Kaufpreises, ca. 142,5 Mio. € fließen auf die Konten der bisherigen Eigentümer, der UMB Beteiligungs GmbH und der TST Invest GmbH, die weiter mit 11% beteiligt sind. Die DLE (Deutsche Landentwicklung) finanziert den Kauf und beziffert im Geschäftsbericht den Wert des Grundstücks auf 204 Mio. €. Dem Grundbuchamt wird später ein Verkehrswert von 11,3 Mio. € angegeben.
2020 November	Zweite Auslegung des Bebauungsplan VI-140cab, diesmal nur für den südlichen Teil. 100 Bürger beteiligen sich mit Stellungnahmen.
2021 Januar	Die Auslegung wird aus formalen Gründen wiederholt. Diesmal beteiligen sich 487 Bürger mit Stellungnahmen.
2021 April	Ein Bündnis von 12 lokalen Initiativen trägt im Ausschuss für Stadtentwicklung in elf Vorträgen die Argumente gegen das Bauvorhaben vor. Die für Mai 2021 geplante Beschlussfassung zum Bebauungsplan wird abgesagt.
2022 Dezember	Die Senatsverwaltung schließt die im Koalitionsvertrag verabredete Prüfung des Vorhabens ab. Art und Maß der Nutzung sollen nicht verändert werden.
2023 Januar	Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt einen Runden Tisch, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen sollen.
2023 Juli	Die Abwägung zum Bebauungsplan ist abgeschlossen. Von den 587 abgegebenen Stellungnahmen lehnen 579 das Vorhaben ab. Am 30. August soll die Abwägung in die Bezirksverordnetenversammlung eingebracht werden. Die abschließende Beratung und Beschlussfassung steht an.

Die Langfassung hier: <https://gleisdreieck-retten.de/planungsgeschichte/>