

# Staatliche Fehlplanung am Spreedreieck

Berlin hat Land verkauft, das der Stadt gar nicht gehört / 45 Millionen Euro Schadensersatz drohen / Es kam aber noch schlimmer

**BERLIN** – 22.8.2004 (khd/bztg/tsp). Die *Berliner Zeitung* und der *Tagesspiegel* berichten in ihren morgigen Ausgaben über einen Berliner Skandal der besonderen Art. Dabei geht es um den Verkauf und die Bebauung des Dreiecks zwischen Spree und Bahnhof Friedrichstraße in Mitte – da, wo auch der Tränenpalast steht.

Auf diesem Filet-Grundstück wollte der Hamburger Investor Harm Müller-Spreer ein 20-stöckiges *Turmhaus* errichten, was aber nicht möglich war. Denn ein Teil des Areals gehört der Deutschen Bahn (S-Bahn-Zugang), und unter einem Teil des Grundstücks verläuft der S-Bahn-Tunnel der Nord-Südbahn. Außerdem stört der denkmalgeschützte *Tränenpalast* die Hochhauspläne. Der Investor verlangte nun vom Senat 45 Millionen Euro Schadensersatz.



▲ Eingang zum Tränenpalast. Der so erfolgreiche Kulturbetrieb mußte dort aufgegeben werden. (Repro: 2004 – khd)

**„Zwischen Spree und Bahnhof Friedrichstraße liegt ein schönes, dreieckiges Areal. Die Stadt Berlin hat es – mit einem liederlichen Vertrag – an einen Hamburger Großinvestor verkauft. Der darf jetzt mit 45 Millionen Euro Schadensersatz rechnen. Und der Tränenpalast wird geopfert. Ein Stück aus dem Berliner Tollhaus.“**

Schreibt die „Berliner Zeitung“ am 23.8.2004 auf der Titelseite zum Tagesthema [05]

Um diesen Anspruch abzuwehren, ersann Berlins Senatsverwaltung zwei Verträge. Mit dem einen soll dem Investor u. a. für rund 9 Mio. Euro das Klagerecht abgekauft werden. Der andere Vertrag mit den Tränenpalast-Betreibern soll letztendlich dazu führen, daß der traditionsreiche Kulturort aufgegeben wird, so daß der Investor mehr Platz für seine Baupläne erhält – geschenkt erhält. . . Das Abgeordnetenhaus von Berlin muß dieser ‚Schenkung‘ noch zustimmen.

nenpalast-Betreibern soll letztendlich dazu führen, daß der traditionsreiche Kulturort aufgegeben wird, so daß der Investor mehr Platz für seine Baupläne erhält – geschenkt erhält. . . Das Abgeordnetenhaus von Berlin muß dieser ‚Schenkung‘ noch zustimmen.

## Schenkung nun doch gebilligt

**BERLIN** – 8.9.2004 (khd/info-radio). 8 Mio. Euro gaben heute SPD+PDS im Vermögensausschuß des Abgeordnetenhauses für den Spreedreieck-Investor Harm Müller-Spreer als Schadensersatz für den liederlichen Senats-Vertrag frei. Außerdem soll nach dem Willen der Koalitionsfraktionen der Vertrag durch Auflagen an den Investor nachgebessert werden.

Der Spielbetrieb des Tränenpalasts müsse auf Dauer gesichert bleiben – auch während des Baus des geplanten Geschäftshauses, heißt es.

## Es kam noch viel schlimmer

**BERLIN** – 30.12.2007 (khd). Der Spielbetrieb im Tränenpalast konnte nicht auf Dauer aufrechterhalten werden. Viel-

mehr wurde er in die Insolvenz getrieben, so daß der Tränenpalast bereits am 31. Juli 2006 für immer schließen mußte [14].

Kurz vor Weihnachten 2007 kam es jetzt aber zu einem Paukenschlag vom Berliner Oberverwaltungsgericht [20]. Dieses erklärte den der Bebauung des Spreadreiecks zugrundeliegenden Bebauungsplan I-50 für nichtig. Eine Revision ist nicht möglich (Az: OVG 2 A 3.07).

Berlins Senat hatte für den Bau des zehngeschossigen Bürokomplexes bei der GFZ unzulässig getrickst (Bebauung mit GFZ = 3,4 wurde im Kern-Gebiet zugelassen!).

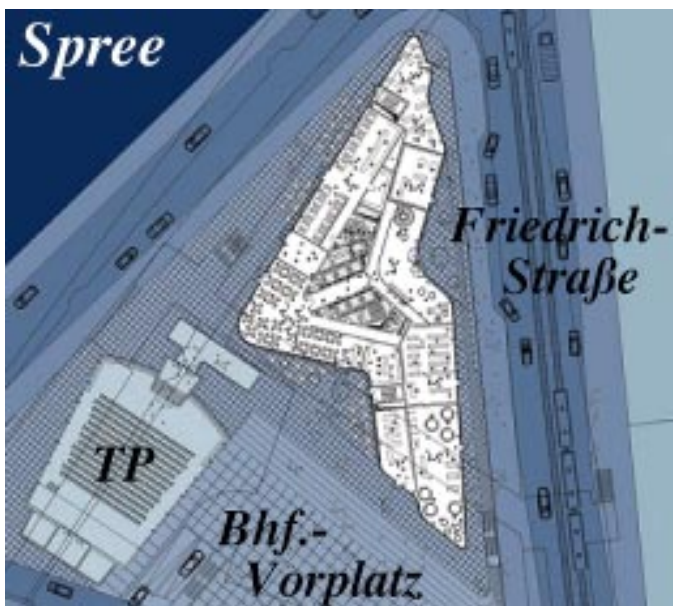
Damit das nicht so auffällt, wurde durch die Einbeziehung des Bahnhofs-Vorplatzes die GFZ unter 3 heruntergerechnet [22].

Geklagt hatte ein Nachbar – der Eigentümer des neuen Hauses, in dem sich das Hotel Sol Meliá befindet. Diesem waren bei seinem Bauvorhaben keine Dispense bewilligt worden. Dem Investor Müller-Spreer droht nun der Stop, der inzwischen begonnenen Bauarbeiten. Aus dem für Sommer 2008 geplanten Richtfest wird nichts.

Berlins Senat steckt in der Klemme, denn nicht nur die Stadtplanung und der Grundstückverkauf waren liederlich. Nun ist auch

klar, daß der Senat einen liederlichen Gefälligkeits-Bebauungsplan abliefern sollte. Zu erwarten ist deshalb, daß erhebliche Summen aufgewendet werden müssen, um den Schaden zu begleichen.

Natürlich wäre an dieser Stelle ein Punkt-Hochhaus von der Art der Vision eines Mies van der Rohe aus den 1920er-Jahren städtebaulich richtig platziert – auch wenn der Senat anderes erzählt. Aber dann müssen auch rechtzeitig alle dafür erforderlichen rechtlichen Weichen (z. B. beim Flächennutzungsplan) richtig gestellt werden. Aber Berlins Senat wollte ja ‚Wolkenkratzer‘ nur noch am Alexanderplatz und am Zoo. . .



▲ **Spreadreieck am Bhf. Friedrichstraße** mit der geplanten Bebauung durch den Investor Müller-Spreer. TP = Früherer Tränenpalast, der unter Denkmalschutz steht. Die Fläche des öffentlichen Bahnhofsvorplatzes wurde von Berlins Senat in die Berechnung der für die Bebauung des Dreieck-Grundstücks zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) einbezogen. Spötter sagen nun, hätten die noch etwas von der Spree miteinbezogen, dann hätte die Baugenehmigung auch für die beantragten 12 Stockwerke erteilt werden können. . . (Repro: 2006 – khd)

## **Tränenpalast**

### **Überforderter Senat, verkorkste Pläne: Der Bau am Spreedreieck ist ein teurer Skandal.**

Aus: Der Tagesspiegel, Berlin, 11. März 2008, Seite 8 (Meinung) von GERD NOWAKOWSKI.

**W**as ist der Unterschied zwischen der unseligen Tempodrom-Affäre, die 2004 bundesweit Schlagzeilen machte, und dem neuen Skandal am Spreeufer, in Berlins bester Lage? Das Tempodrom kostete Berlin rund 30 Millionen Euro, das Spreedreieck-Projekt kann bis zu 100 Millionen Euro teuer werden, falls das Gericht die Baugenehmigung für das Glashochhaus endgültig verwirft.

Ein Trauerspiel, direkt am Tränenpalast. Dort, wo einst bei der DDR-Grenzkontrolle am Bahnhof Friedrichstraße geweint wurde, da könnte bald der Steuerzahler Tränen in den Augen haben. Diesmal vor Wut. Schiefgegangen ist am Spreeufer von Beginn an fast alles. Das war kein Pech, das waren viele Pannen – vor allem teure Pannen. Das Projekt ist ein erneutes Lehrbeispiel für die unheilvolle Mischung von politischem Dilettantismus, bürokratischer Wurstigkeit und mangelndem Zusammenspiel verschiedener Senatsverwaltungen.

Berlin bleibt doch Berlin. Gibt es jemand, der wirklich glaubte, in der Bundeshauptstadt gäbe es unter einem aus der Bankenaffäre geborenen rot-roten Senat keine Bauskandale mehr? Dazu gibt es beim anhaltenden Bauboom an der Spree, wo viele Goldgräber nach der schnellen Million haschen, zu viele Versuche, zu viele Fallstricke, zu viele unklare Verhältnisse, die vielfach aus den Zeiten der Teilung herrühren. Und die Akteure sind andere. Der West-Berliner Filz, aus dem manch Anrüchiges spross, ist verblichen, jetzt hat man es zu tun mit einer hauptstädtischen Melange aus wieselflinken Investoren und desorientierten Politikern: Das Grundstück verkaufte ein CDU-Finanzsenator, den verkorksten Bebauungsplan hat SPD-Senatorin Junge-Reyer zu verantworten [Ed: Berlins

Senat hatte 1995 die Bebauungsplanung für den I-50 dem Bezirk Berlin-Mitte wg. der grundsätzlichen städtebaulichen Bedeutung entzogen. Denn der Bezirk wünschte sich hier eine Grünanlage. Vergessen darf man auch nicht, daß das Berliner Abgeordnetenhaus dem fehlerhaften Bebauungsplan I-50 zugestimmt hat].

Es gibt weitere Unterschiede. Beim Tempodrom, das am Anhalter Bahnhof seine Spitzen stolz in den Himmel reckt, waren alternative Idealisten am Werk, die fehlenden wirtschaftlichen Sachverstand mit guten Absichten kompensieren wollten – zusammen mit dem übergroßen Gestaltungswillen des Ex-SPD-Landesvorsitzenden Peter Strieder eine fatale Mischung. Jetzt hat die Verwaltung mit dem Investor Harm Müller-Spreer zu tun, dem sie nicht gewachsen ist. Den zeichnet aus, allzeit mit den allerhärtesten Bandagen zu kämpfen. So sind die Behörden zu Getriebenen geworden, gejagt von einer Fehlentscheidung zur nächsten: So wurde dem Investor ein Grundstück verkauft, das Berlin nur teilweise gehörte, dann erhielt der Investor dafür eine Millionenentschädigung, weitere Grundstücke und neue Versprechungen. Dass am Ende dem Investor erlaubt wurde, einen nicht genehmigungsfähigen Koloss zu bauen, ist das Ergebnis von Powerplay und heillosen Überforderung.

Schon jetzt steht fest, dass vom Verkaufserlös des Grundstücks für Berlin nichts übrig bleibt. Selbst wenn Finanzsenator Sarrazin einen Baustopp noch abwenden kann – eines ist klar: Herauskommen wird ein Haus, das alles in den Schatten stellt. Nicht nur die Nachbargebäude, nicht nur die Tempodrom-Affäre, sondern auch die Karriere von Senatorin Junge-Reyer.

## Verlustreicher Verkauf

**Der Kaufvertrag für das Grundstück am Spreedreieck ist für das Land kein gutes Geschäft. Schon jetzt hat Berlin über 11 Millionen Euro draufgezahlt. Vor allem 4 Politiker stehen nun in der Kritik.**

Aus: Der Tagesspiegel, Berlin, 13. März 2008, Seite 14 (Berlin) von MATTHIAS OLOEW. [Original=art270,2493514]  
Dokumentiert ist die Online-Fassung des Artikels mit Anmerkungen in [Ed: ...].

**BERLIN** – (Tsp). In die Suche nach den Verantwortlichen für den Grundstücksskandal am Spreedreieck schaltet sich jetzt auch der Rechnungshof ein. Die parlamentarische Aufklärung stockt derweil. Auch bei der gestrigen Sitzung des Vermögensausschusses verweigerte Finanz-Staatssekretär Klaus Teichert (SPD) Auskünfte mit dem Hinweis auf die laufenden Schadensersatzverhandlungen mit den Anrainern.

Der Vertrag mit der GVG [Ed: Eigentümer(in) des Hauses Ecke Weidendamm, in dem sich das Hotel Hotel Sol Meliá befindet], die das Baurecht für die Bürokomplexe am Spreedreieck vor Gericht kippen konnte, ist unterschrittsreif. GVG-Anwalt Martin Fleckenstein erklärte, seine Seite habe die Vereinbarung am Mittwoch [12.3.2008] unterzeichnet. Sie sieht Schadenersatz von 4 Millionen Euro vor. Die von der Finanzverwaltung geforderte Freistellung möglicher Ansprüche Dritter sei vom Tisch. Die Verwaltung wollte sich nicht äußern.

Schwierig versprechen die Verhandlungen mit dem Admiralspalast zu werden. Hausherr Falk Walter sieht sich von Bauten umgeben, die sein denkmalgeschütztes Haus in den Schatten stellen, denn seine Nachbarn auf dem Grundstück Friedrichstraße 100 sollen als Kompensation wegen des Spreedreieck-Skandals auch höher bauen dürfen. Die Situation stellt Walter so dar: „Wir stehen dann in einem dunklen Loch.“

Schon jetzt ist der Kaufvertrag für das Grundstück am Spreedreieck für das Land kein Geschäft. Als Kaufpreis erhielt Berlin im Jahr 2000 laut Vertrag 1,53 Millionen Euro und die

Zusicherung, dass die Erben des Theaterregisseurs Max Reinhardt ihre Eigentumsansprüche am Deutschen Theater auf das Land übertragen. Außerdem vereinnahmte Berlin 4 Jahre später 915.000 Euro durch den Verkauf des Tränenpalastes.

Auf der Ausgabenseite stehen ganz andere Beträge. Nach der Schadensersatzvereinbarung von 2004 erstattete Berlin dem Spreedreieck-Käufer Harm Müller-Spreer 8,7 Millionen Euro plus die Grunderwerbssteuer von 802.000 Euro. Außerdem erhielt er 2 weitere Grundstücke unentgeltlich dazu. Kommt es zum Vergleich, sind allein für die GVG 4 Millionen Euro fällig. In der Summe ergibt sich für das Land ein Minus von 11,5 Millionen Euro — eventuelle Zahlungen an weitere Anspruchsteller nicht eingerechnet.

Wer trägt die Verantwortung? Vier Namen werden genannt. Da ist zunächst Ex-Finanzsenator **Peter Kurth** (CDU), der die Spitze des Spreedreiecks im Dezember 2000 an Müller-Spreer verkaufte. Zu diesem Zeitpunkt war das Land Berlin per Zuordnungsbescheid Eigentümerin des Grundstücks, konnte das Gelände also auch verkaufen. Erst im darauffolgenden Jahr änderte sich die Situation, als ein neuer Bescheid bei der Finanzverwaltung eintraf. Ein 200 Quadratmeter großer Teil des verkauften Grundstücks wurde nachträglich der Bahn zugesprochen — hier befindet sich ein Ausgang des S-Bahnhofs Friedrichstraße. Außerdem, so sieht es ein Rechtsgutachten zum Kaufvertrag, das dem *Tagesspiegel* vorliegt, sei das Grundstück in der zugesicherten Weise nicht zu bebauen.

*Fortsetzung von Seite 4*

Nun taucht der Name von Ex-Finanzsenatorin **Christiane Krajewski** (SPD) auf. Unter ihrer Regie akzeptierte die Verwaltung die Änderung der Eigentumsverhältnisse. Für eine Stellungnahme war sie nicht zu erreichen. Die folgenden Verhandlungen zwischen Bahn, Müller-Spreer und dem Land scheiterten 2002. Zwei Jahre später — nun unter Senator **Thilo Sarrazin** — handelten Finanzverwaltung und Müller-Spreer den fürs Land teuren Kompromiss aus, der neben der Schadenersatzzahlungen an Müller-Spreer auch die Zusicherung erhielt, ein größeres Gebäude errichten zu dürfen.

Name Nummer vier ist der von Stadtentwicklungssenatorin **Ingeborg Junge-Reyer** (SPD), die ihre Verwaltung den baurechtlichen

Rahmen für das größere Gebäude schaffen ließ — inklusive der Tricks, die vor Gericht auffielen und schließlich dazu führten, dass die Kammer den Bebauungsplan kippte. Senatorin Junge-Reyer war es aber auch, die sich in der entscheidenden Sitzung des Bauausschusses im August 2006 über eine Koalition aus CDU, SPD und FDP hinwegsetzte. Deren Abgeordneten wollten sogar ein noch höheres Gebäude erlauben. Die einzigen, die das Bauprojekt insgesamt ablehnten, und außerdem auf die Schummeleien der Verwaltung beim Baurecht hinwiesen, waren die Grünen.

[Ed: Und so ging's weiter: [26], [27], [28], [29], [xx].]

**Be Berlin: Privatisierung mit Zuzahlung**

**BERLIN** – 13.3.2008 (khd). Berlins Baupolitik hat mit dem Spreadreieck-Skandal einen neuen Tiefpunkt erreicht. Da bemüht sich Berlins rot-rote Regierung seit Jahren, zu sparen „bis es quietscht“ (SPD-Woweireit). Und dann verpassen dessen ‚Bauleute‘ viel Geld durch Unfähigkeit beim Bauplanen eines Filet-Grundstücks. Geld, das in der Stadt an allen Ecken und Enden fehlt.

Der Berliner *Tagesspiegel* rechnet in seiner heutigen Ausgabe vor [25], daß Berlins Senat vom Verkauf des Spreadreieck-Grundstücks am Bahnhof Friedrichstraße nichts – außer Ärger – hat. Vielmehr muß er mindestens 11,5 Millionen Euro draufzahlen. Und es könnte sogar noch mehr werden. Die ursprünglich vom Bezirk Mitte dort geplante Grünanlage mit Bänken für die Bürger wäre billiger gekommen.



◀ Die bauliche Situation am Spree-dreieck um 2000. Im Hintergrund der Bhf. Friedrichstraße und davor (rechts) der Tränenpalast und davor an der Friedrichstraße das kleine Grundstück, um das es geht. Das Hotel Sol Meliá an der Ecke Weidendamm war noch nicht gebaut.

(Foto: 2002 – mopo)

## Mehr zu diesem Thema: \*

- [01] [17.09.1998: Abgeordnetenhaus gibt dem Senat freie (Planungs-)Bahn] (AH-Protokoll 13/49, Seite 3766ff)
- [02] [24.10.2000: Spreadreieck — PDS lehnt Bebauungsplan I-50 ab] (PDS-Fraktion)
- [03] [16.06.2004: Hochhaus neben dem Tränenpalast] (DIE WELT)
- [04] [23.07.2004: Abschied vom Wolkenkratzer] (BERLINER ZEITUNG)
- [05] [23.08.2004: Finanzskandal — Tollhaus und Tränenpalast] (BERLINER ZEITUNG)
- [06] [23.08.2004: Senat verschenkt wertvolle Grundstücke in Mitte] (DER TAGESSPIEGEL)
- [07] [24.08.2004: Ein Grundstücksgeschäft bringt den Senat in die Klemme] (DER TAGESSPIEGEL)
- [08] [24.08.2004: Tränenpalast vor ungewisser Zukunft] (BERLINER MORGENPOST)
- [09] [25.08.2004: Heftiger Streit um Grundstücksgeschäft Tränenpalast] (DER TAGESSPIEGEL)
- [10] [26.08.2004: 14 Tage Galgenfrist für den Tränenpalast — Beratung vertagt] (BLN. MORGENPOST)
- [11] [04.09.2004: Abgeordnete lehnen Grundstücksdeal des Senats ab] (DER TAGESSPIEGEL)
- [12] [16.12.2004: Tränenpalast: Betreiber sollen unverzüglich Kaufpreis zahlen] (BLN. MORGENPOST)
- [13] [10.06.2005: Senat hat Tränenpalast verkauft — an den Hamburger Investor Harm Müller-Spreer] (DER TAGESSPIEGEL)
- [14] [30.07.2006: Letzter Vorhang im Tränenpalast] (DER TAGESSPIEGEL)
- [15] [23.09.2006: Tränenpalast droht Abriss] (DER TAGESSPIEGEL)
- [16] [25.09.2006: Tränenpalast steht Tiefgarage im Weg] (BERLINER ZEITUNG)
- [17] [26.09.2006: Veto gegen Bauarbeiten am Tränenpalast] (BERLINER MORGENPOST)
- [18] [26.09.2006: Tränenpalast nur mit Keller?] (BERLINER ZEITUNG)
- [19] [25.11.2007: Ärger am Spreadreieck] (DER TAGESSPIEGEL)
- [20] [19.12.2007: Bürohaus am Spreadreieck droht ein Baustopp] (BERLINER MORGENPOST)
- [21] [20.12.2007: Niederlage für Hochhaus-Bauherr] (DER TAGESSPIEGEL)
- [22] [21.12.2007: Tricks am Spreadreieck] (DER TAGESSPIEGEL)
- [23] [28.02.2008: Spreadreieck-Schaden noch nicht absehbar] (DER TAGESSPIEGEL)
- [24] [11.03.2008: Tränenpalast] (DER TAGESSPIEGEL). Kommentar von G. NOWAKOWSKI. Siehe Seite 2.
- [25] [13.03.2008: Verlustreicher Verkauf] (DER TAGESSPIEGEL). Siehe Seite 4.
- [26] [17.03.2008: Spreadreieck: Beschwerden sind jetzt vom Tisch] (DER TAGESSPIEGEL)
- [27] [20.03.2008: Spreadreieck: Viele Fragen bleiben offen] (DER TAGESSPIEGEL)
- [28] [04.04.2008: Spreadreieck: Rechnung ohne die Nachbarn] (DER TAGESSPIEGEL)
- [29] [22.08.2008: Die Quadratur des Spreadreiecks] (DER TAGESSPIEGEL)

Das Hauptportal des „khd-research.net“ ist im Internet erreichbar unter der Adresse: <http://www.khd-research.net/>.

Erscheinungsorte sind San José (USA) oder Toronto (Canada). Herausgeber der Publikationen ist: Dipl.-Ing. K.-H. Dittberner, Berlin. Es gilt der Disclaimer.

Der hier im PDF-Format präsentierte Haupt-Artikel wurde erstmals in der Nr. 353 der Ausgabe der »khd-Page« vom 22. August 2004 veröffentlicht. Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original (im Internet) mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen.

Die Artikel-Archivierung ist unter folgendem Pfad (URL) erfolgt: <http://www.khd-research.net/Welcome/News10.html#7>.

\* Da die Zeitungsverlage allzuoft die Pfade zu ihren Artikeln verändern, ist es sehr zu empfehlen, die Artikel durch die Eingabe einiger Stichworte aus dem Titel mit einer Suchmaschine im Internet zu orten. Das klappte im Sommer 2008 mit Google prima.