

Mitteilung für die Presse

Stellungnahme der Groth Gruppe zur Teilbebauung der Kolonie Oeynhausen in Charlottenburg-Wilmersdorf

Berlin, 13. August 2013

Die Kleingartenkolonie Oeynhausen befand sich seit Privatisierung der Deutschen Post auf einem privaten Grundstück, das vom Land Berlin durch den Baunutzungsplan von 1958/60 verbindlich als Wohnbaufläche überplant worden war. Die Lone Star-Gesellschaft LORAC hat im Jahre 2008 die Fläche mit dieser Festlegung erworben, ohne dass irgendwelche Vorkaufsbemühungen des Bezirks erfolgt wären. Auch die Kleingärtner haben zu keinem Zeitpunkt ein Kaufangebot für die Fläche gemacht.

Auf der Fläche befinden sich ca. 300 Kleingarten-Parzellen. Die LORAC nimmt im Durchschnitt 100,00 €/Jahr Pacht pro Parzelle ein, was bezogen auf den planungsrechtlichen Wohnbauwert eine Verzinsung von 0,1 %/Jahr bedeutet.

LORAC hat 2010 einen Bauvorbescheidsantrag für die Koloniefäche gestellt. Der Bezirk hat diesen Antrag negativ beschieden, obwohl LORAC gleichzeitig ein ordnungsgemäßes Erschließungsangebot (§ 124 Abs. 2 BauGB) gemacht hat. Die LORAC klagt derzeit gegen diesen ablehnenden Bescheid und alle Fachleute gehen davon aus, dass LORAC im Gerichtsverfahren obsiegen wird. In diesem Falle wäre das Baurecht für die gesamte Koloniefäche bestätigt und LORAC hätte nach der Rechtsprechung (vgl. zuletzt Urteil des OLG Köln vom 07.06.2013 zum Berliner Baunutzungsplan) einen rechtlich einwandfreien Kündigungsgrund für die gesamte Kolonie Oeynhausen. Verhindern könnte der Bezirk die Kündigung und Bebauung nur durch einen Dauerkleingarten-Bebauungsplan für die gesamte Fläche. Dann müsste aber die zeitlich mit dem Vorbescheidsantrag gesicherte Baulandqualität des Gesamtgrundstücks in zweistelliger Millionenhöhe entschädigt werden.

Um einerseits die Bebauung des Gesamtgrundstücks abzuwenden und andererseits hohe Entschädigungszahlungen zu vermeiden, hat der Bezirk mit der LORAC einen Kompromiss verhandelt, der eine Bebauung der Hälfte der Fläche vorsieht bei gleichzeitiger unentgeltlicher Übertragung der anderen Hälfte der Fläche auf den

Bezirk, der dort dann die dauerhafte Kleingartennutzung sichern kann. Diesem „50:50-Kompromiss“ hat die BVV mit den Stimmen der Grünen und der SPD am 14.01.2013 zugestimmt.

Wenn sich die BVV entsprechend den Forderungen nunmehr von diesem Kompromiss wieder verabschiedet, wird die LORAC die Gesamtkündigung und die Gesamtbebauung der Fläche unverzüglich rechtlich durchsetzen.

Nachdem die Groth Gruppe von dem Kompromiss zwischen Bezirk und LORAC erfahren hat, hat sie im Dezember 2012 einen Kaufvertrag über den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil geschlossen und zugleich angeboten, für ein entsprechendes Planverfahren die Aufgabe des Vorhabenträgers zu übernehmen. Gleichzeitig hat die Groth Gruppe in einem Gespräch am 30.01.2013 mit dem 2. Vorsitzenden des Bezirksverbandes der Kleingärtner Wilmersdorf e. V. und dessen Anwalt dem Bezirksverband ein Angebot über folgende Eckpunkte eines „Räumungsvergleichs“ gemacht:

- a) Zahlung einer Einmalentschädigung in Höhe von 3,0 Mio. € an den Kreisverband oder nach seiner Bestimmung als Pachtvertragspartner an die Kolonie Oeynhausen bzw. die betroffenen Parzelleninhaber.

Den Betrag von 3,0 Mio. € wollte die Groth Gruppe sofort auf ein Treuhandkonto eines vom Bezirksverband zu bestimmenden Anwalts überweisen.

Die Hälfte des Betrages könnte auf die betroffenen Parzelleninhaber im Vorwege verteilt werden, die andere Hälfte des Betrages nach Durchführung der Räumung der zukünftigen Baufläche.

Die Räumung sollte bis Ende 2014, maximal bis Ende 2015 - je nach Beginn des Planverfahrens - erfolgen.

- b) Unterstützung der Parzelleninhaber im Rahmen der Räumung bzw. der Umsetzung durch personelle Begleitung, ggfs. Transport von noch verwendbaren Gegenständen zu einem von den jeweiligen Parzelleninhabern bestimmenden Standort.
- c) Übernahme der Räumung und Beseitigung der Gebäude und ggfs. von den Parzelleninhabern nicht mehr benötigten Gegenständen.

- d) Überlassung der anderen Hälfte des Grundstücks mit rd. 50.000 m² ohne Entschädigungsforderung und unentgeltlich an den Bezirk zur Sicherstellung der dauerhaften Kleingartennutzung.

Die Groth Gruppe geht davon aus, dass dieses Angebot den Kleingärtnern bekannt ist. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Groth Gruppe, dem Bezirksverband als Pächter sowie den Unterpächtern.

Statt dass die Risiken einer Ablehnung jeglicher Bebauung für den zukünftigen Bestand der Kolonie Oeynhausen offen erörtert wurden, kam der Groth Gruppe zu Ohren, dass dem Vorstand des Bezirksverbandes durch Mehrheitsbeschluss untersagt wurde, mit der Groth Gruppe weitere Verhandlungen zu führen. Da wir wissen, dass viele der betroffenen Kleingärtner in Wahrheit hinter dem „50:50-Kompromiss“ stehen, fragen wir uns, in wessen Interesse diese schroffe Ablehnung erfolgt ist.

Die dynamische Entwicklung der Stadt betrifft alle Bereiche der Industrie, des Gewerbes, der Wissenschaft und der Kultur und natürlich auch den Bereich des Wohnens und der Kleingartennutzung. Das Umland steht inzwischen allen Berlinern für das Wochenende und die Freizeit sowie auch für eine gärtnerische Nutzung offen, während Wohnbauflächen in Nähe des Arbeitsplatzes von zehntausend Menschen dringend benötigt werden. Es gibt also gute stadtplanerische Gründe, das geltende Wohnungsbaurecht des Baunutzungsplans für die Fläche der Kolonie Oeynhausen nicht vollständig aufzugeben, sondern dem 50:50-Kompromiss zuzustimmen. Dies gilt erst recht, wenn man berücksichtigt, dass anderenfalls Entschädigungen in Millionenhöhe fällig würden, die durch den Berliner Steuerzahler mit Rückgriff auf den Länderfinanzausgleich zu leisten sein würden.

Die rechtliche Auseinandersetzung und die zukünftige Nutzung der Fläche der Kolonie Oeynhausen betrifft ausschließlich die LORAC als Eigentümerin der Fläche und den Bezirk als zuständigen Planungsträger.

Die Groth Gruppe ist erst nach Bekanntwerden der Möglichkeit eines 50:50-Kompromisses als Entwickler für die Wohnbauflächen an die LORAC herangetreten. Die Aufgabe der Groth Gruppe ist es, als Vorhabenträger die vom Bezirk vorgegebenen Planungsziele (also „50:50“ oder den Baunutzungsplan)

förmlich weiter zu verfolgen und die notwendigen Unterlagen, insbesondere also die erforderlichen Umweltgutachten, zu erarbeiten.

Während bei einer Bebauung nach dem Baunutzungsplan keinerlei Umweltrücksichten zu nehmen wären, erfordert der 50:50-Kompromiss nach einer Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 25.06.2013 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 13a BauGB. Dabei sind die dringenden Gesamtinteressen Berlins an den möglichen über 700 zusätzlichen Wohneinheiten einerseits und die mit der Existenz der Kleingärten verbundenen Umweltbelange andererseits zu berücksichtigen. Dass die Grüne Fraktion in der BVV sich gleichwohl vom BVV-Beschluss vom 17.01.2013 abwendet, ist unerklärlich.

Diese Entscheidung verursacht nicht nur einen erheblichen Vertrauensverlust, sondern auch einen großen materiellen Schaden für alle Beteiligten.

Der Groth Gruppe ist die Versorgung der in Berlin Wohnungssuchenden mit gutbürgerlichem Wohnraum seit jeher ein Anliegen. Dabei sind für das Unternehmen die jeweils politisch gesetzten Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers – hier also entweder das Baurecht des Baunutzungsplans oder das Baurecht des 50:50-Kompromisses – maßgeblich. Es wäre nicht einsichtig, wenn die Politik – und die Bürgerinitiative – die Entscheidung zwischen diesen beiden Möglichkeiten – eine Millionenentschädigung dürfte angesichts der Finanzlage Berlins für 150 Kleingärten ausscheiden – der Rechtsprechung überlässt, anstatt aktiv die allein stadtentwicklungspolitisch richtige Entscheidung zu fällen.

Die Groth Gruppe plant hier die Entwicklung eines gutbürgerlichen Wohnquartiers entsprechend den vorhandenen Strukturen der Umgebung und zwar in Koexistenz mit 150 auf der Oeynhausen-Fläche verbleibenden Kleingärtnern.

Zusammenfassend stellt die Groth Gruppe fest:

- Die Groth Gruppe tritt im Fall „Oeynhausen“ für den 50:50-Kompromiss ein, der den dringenden Bedarf der Stadt durch den Bau von mehr als 700 Wohnungen einerseits und die Erhaltung der Hälfte aller Oeynhausen-Kleingärten (ca. 150) andererseits ermöglicht.

- Die Groth Gruppe hat für eine sozial verträgliche Umsetzung dieses Kompromisses dem Bezirksverband der Kleingärtner bereits am 30.01.2013 einen umfassenden Vorschlag gemacht, der sowohl die finanziellen als auch die sozialen Interessen aller betroffenen Kleingärtner zufriedenstellen kann.
- Wer stattdessen die Umsetzung dieses Kompromisses aktiv bekämpft, fördert nicht nur die Verdrängung einer entsprechenden Zahl von Bewohnern durch die dann nicht auf dem Gelände zum Zuge kommenden mehr als 700 Wohnungssuchenden, sondern gefährdet gleichzeitig auch die anderen 150 Kleingarten-Parzellen in ihrem Bestand.
- Dies mit „den Visionen und Wünschen der Berliner“ abstrakt zu rechtfertigen, wäre kein verantwortliches Handeln. Die Groth Gruppe wird weiterhin versuchen, ihrer wohnungs- und sozialpolitischen Verantwortung als Grundstücksentwickler durch Verfolgung des 50:50-Kompromisses gerecht zu werden. Es ist allerdings bei Ablehnung eines diesem Kompromiss entsprechenden B-Plan-Verfahrens zu erwarten, dass LORAC dann die Gesamträumung und Gesamtbebauung der Kolonie durchsetzt. Das haben dann die zu verantworten, die mit unerfüllbaren Forderungen eine sachgerechte Stadtentwicklung verhindern.

Groth Gruppe

Die Groth Gruppe mit Sitz in Berlin realisiert seit 1982 anspruchsvolle städtebauliche Projekte in attraktiven Lagen. Als Dienstleistungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung und hohen Qualitätsansprüchen bietet die Groth Gruppe sämtliche Leistungen von der Projektentwicklung bis zur Immobilienverwaltung an. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Groth Gruppe seit Gründung beträgt mehr als 3,5 Milliarden Euro.

In Berlin steht das Unternehmen für gehobenen Wohnungsbau und Quartiersentwicklung: Referenzprojekte sind die Stadtvillen im „Diplomaten Park“ und das Projekt „Lentzeallee“, ein familienfreundliches Wohnquartier mit Energieeffizienzhäusern in Berlin-Schmargendorf. In Potsdam entwickelt die Groth Gruppe neben der „Speicherstadt Potsdam“ auch Stadtvillen im Voltaireweg.

Groth Gruppe

Kurfürstendamm 50 / 10707 Berlin

Tel.: 030 / 880 94 0 / Fax: 030 / 881 22 05 / www.grothgruppe.de

Pressekontakt Groth Gruppe

Stöbe mehnert. Agentur für Kommunikation GmbH / Charlottenstraße 13 / 10969 Berlin

Tel. : 030/816 16 03 30 / Email: presse@stoebemehnert.de