

Was wird da in Lichterfelde-Süd geplant?

Grünes Gelände südlich der Thermometer-Siedlung soll Bauland werden / Und ein Golfplatz soll dort auch noch entstehen / Ein Großkonflikt bahnt sich an.

Eine überarbeitete Fassung des Blog-Artikels von 2010 [01]. Wesentliche Ergänzungen sind in [...] zugefügt.

BERLIN – Ab 10.7.2010 (khd). Jahrelang war es ruhig um Lichterfelde-Süd — weil kein Geld da war. Aber durch die Welt-Finanzkrise gibt es nun auch Krisengewinnler, die investieren wollen. Und so umgarnen derzeit die Lobbyisten der VIVICO Real Estate Politiker und Parteien in Land und Bezirk. Dieses Immobilien-Unternehmen will auf ihrem große Areal [02] zwischen der Thermometer-Siedlung und der Stadtgrenze zu Brandenburg im großen Stil bauen. Das gibt aber die bisherige Bauleitplanung nicht her.

Das alles sollte noch gar nicht öffentlich werden, aber im Info-Zeitalter gibt es ja Whistle-Blower, denen das alles nicht koscher vorkommt. Zumal wenn offensichtlich noch vor dem Beginn der öffentlichen Planungsphase alles politisch festgeklopft werden soll, ohne Betroffene zu hören. Bislang sind es also nur spärliche Gerüchte, daß dort in Lichterfelde-Süd ein völlig neues Stadtviertel mit vielen Wohnungen und Einfamilienhäusern entstehen soll. Geht es nach dem Willen des Grundstückseigentümers VIVICO soll dort auch noch ein Golfplatz [09] für die Reichen und ein kleiner (Alibi-)Park für die Armen entstehen. Noch ist dort fast alles grüne Natur [03].

Das Planungsgebiet

[Auf die Wiedergabe der Abbildung des Planungsgebiets in Lichterfelde-Süd wird hier verzichtet, da diese bereits vergrößert im Dokument [02] publiziert ist].

Alles staatliches Bahngelände

Das Planungsgebiet gehörte seit den 1930er-Jahren der Deutschen Reichsbahn, die hier am Stadtrand die notwendige Infrastruktur („Versuchswerk und RAW Lichterfelde“) für den im Rahmen des „Projekts Germania“ (aus Berlin sollte nach Hitlers Willen bis 1957 die Welthauptstadt Germania werden) weiter nördlich auf dem Südgelände am Priesterweg von Speer und Hitler geplanten Berliner Hauptbahnhof unterbringen wollte. Dazu kam es wegen des II. Weltkriegs bekanntlich nicht. Zu Zeiten West-Berlins bewirtschaftete die beim Berliner Finanzsenator ansässige Behörde „Vermögensverwaltung des ehemaligen Reichsbahn-Vermögens“ (VdeR) auch dieses Areal.

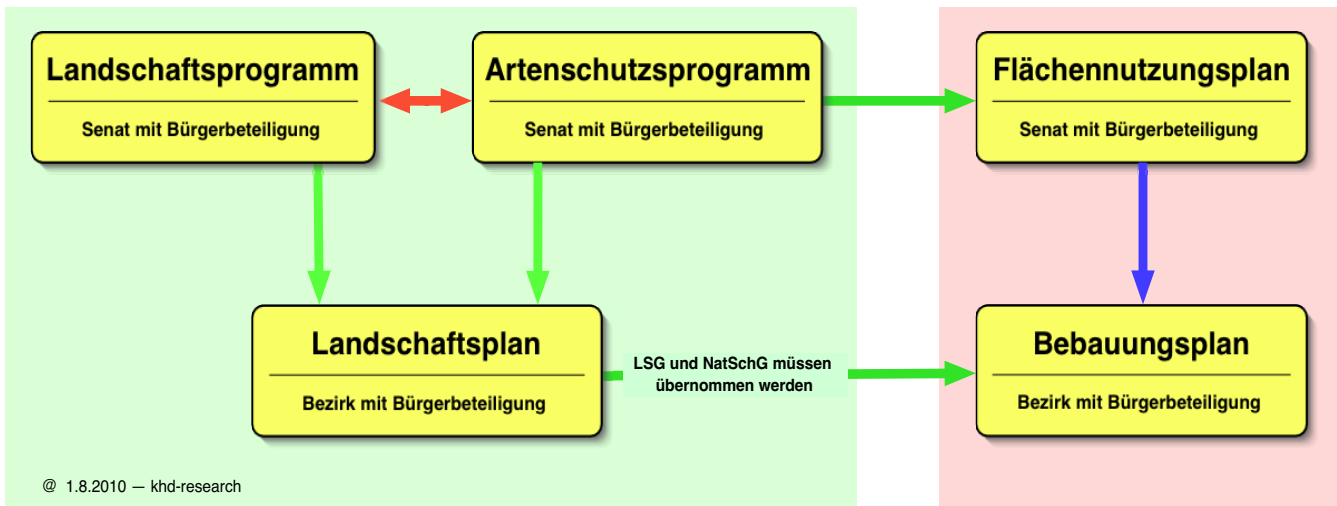
Nach 1945 nutzten die US-Streitkräfte den südlichen Teil des Geländes als Truppen-Übungsplatz („Parks Range“ [04]). Im beengten West-Berlin kamen immer wieder Begehrlichkeiten auf, den nördlichen Teil im großen Stil gewerblich zu nutzen. Und so wurden dort im Wildwuchs (ohne richtige Genehmigungen) auch stark die Umwelt belastende Betriebe angesiedelt, wie ein Steinmahlwerk und ein Aluminiumschmelzwerk. Mächtigen Ärger gab es dann als die gleich nördlich des Geländes um 1970 gebaute Thermometer-Siedlung von Menschen bezogen wurde. Sie mochten Staub, Lärm und den Gestank nicht ertragen.

Lichterfelde-Süd Stiefkind der Politik

Die Mitte der 1970er-Jahren gegründeten Bürgerinitiativen „Mietergruppe Thermometer-Siedlung“ und „Umweltschutzinitiative Lichterfelde-Süd“ (ULS) erreichten mit intensiver Unterstützung der ev. Kirchgemeinde Giesensdorf, daß eine ordentliche Bauleitplanung (XII-252, [05]) mit Landschaftsplanung (XII-L2, [06]) in Gang kam. Es wurde dann schnell klar, daß die Industriepäne des Senats aufgegeben werden mußten. Die störenden Betriebe mußten verschwinden. Stattdessen sollten die Anwohner auf dem Gelände recht schnell eine größere Parkanlage für die Naherholungsbedürfnisse erhalten, da es hier erhebliche Defizite gab (bzw. noch immer gibt). Das wurde aber bis heute (2010) nicht verwirklicht. Lichterfelde-Süd blieb das Stiefkind der Politik [07].

Bahn-Immobilien ausgelagert

Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten (BRD + DDR) fusionierte 1994 die Deutsche Bundesbahn mit der Reichsbahn der DDR zur Deutschen Bahn AG (DB). Diese übernahm nun wieder ihren alten Grundbesitz in Eigenregie. Da die DB 1992/93 von der Politik den Auftrag erhalten hatte, sich vollkommen zu privatisieren (mit Börsengang), gründete die DB ganz viele Tochter-Unternehmen (600 sollen es inzwischen sein!). Eines davon – die Eisenbahn-Immobilien Management GmbH (EIM) – übernahm 1996 alle Bahn-Immobilien, die nicht mehr zum Bahnbetrieb benötigt werden, auch das Gelände in Lichterfelde-Süd. Die EIM sollte diese Grundstück-



🚧 Das ist der Ablauf bei einer ordentlichen und am Allgemeinwohl orientierten Stadtplanung — vor allem dann, wenn es sich — wie in Lichterfelde-Süd — um 110 Hektar Grünland handelt, auf dem sich auch eindeutig besonders wertvolle Natur entwickelt hat. Aber in Lichterfelde-Süd soll alles in einem einzigen Bebauungsplan-Verfahren nach den Vorgaben der angeblich omnipotenten Groth-Gruppe — dem Eigentümer seit 2012 — geregelt werden. Ob sich das die betroffenen Bürger so einfach gefallen lassen?

(Grafik: 1.8.2010 – khd)

ke einer neuen Nutzung zuführen oder verkaufen, was aber irgendwie nicht so recht gelang.

Verrückte HABERENT-Verplanung

In Lichterfelde-Süd tat sich hingegen etwas. Vermutlich trat der Projekt-Entwickler HABERENT nach einem Tip an die EIM heran. Es wurden dann große Pläne gemacht und dafür sogar Preise vergeben. Der dann 1998 favorisierte Plan von Prof. Beigel (London, [08]) sah bereits eine nahezu vollständige Bebauung des Areals vor. Nur die bereits aus dem Landschaftsplanverfahren von 1984 bekannten besonders wertvollen Biotopflächen sollten Natur bleiben – immerhin.

Man träumte vom „autofreien Wohnen“ (und das am Stadtrand einer Metropole!). Sogar die Grünen fielen damals auf den HABERENT-Zauber herein. Aber Lichterfelde-Süd sollte Glück haben. Keine Bank mochte dafür Geld bewilligen. Offensichtlich sahen die Banker bereits den Leerstand der Objekte und fürchteten um ihr Geld. Und so waren dann die Pläne im November 2002 „mausetot“, wie Baustadtrat und Einfädler Norbert Kopp (CDU) einräumen mußte.

Da, wie schon gesagt, die Vorhaben der EIM kaum reüssierten, kam die DB auf die Idee, ihrem Kind erst mal einen international tauglichen Namen zu geben. Und so wurde 2001 aus der EIM die „VIVICO Real Estate GmbH“. So einen Laden kann man auch leichter verkaufen und wenigstens etwas Kasse machen, um die Bilanz etwas aufzuhübschen. In der Schlußphase der HABERENT-Story mischte bereits diese VIVICO mit und warb dafür noch kräftig im Mai 2002. Aber bei den Banken hinterließ der schicke Name keinen Eindruck. Sie mögen aber auch erkannt haben, daß in Lichterfelde-Süd eine

leicht angreifbare Gefälligkeitsplanung („Lobby-Planung“) des Bezirks Steglitz-Zehlendorf vorlag.***

Bund verkauft die VIVICO

Die letztendlich bundeseigene VIVICO kam auch in den Folgejahren auf keinen grünen Zweig. Selbst im World-Wide-Web (Teil des Internets) wurde 2004 die reiche Immobilien-Tochter der Deutschen Bahn (DB) nur als ein Web-Dilettant ausgemacht. Sie konnten sich also noch nicht einmal professionell präsentieren. Um 2005/06 fiel dann — [unter der Verantwortung des Bundesfinanzministers Peer Steinbrück (SPD, [14])] — bei der DB und dem DB-Eigentümer Bund die Entscheidung, die VIVICO komplett samt Grund und Boden zu verkaufen, sobald sich eine günstige Gelegenheit ergeben würde. Die spätere Skandalbank Sal. Oppenheim und die Kanzlei White & Case wurden beauftragt, in einem EU-weiten Bieterverfahren nach geeigneten Käufern zu suchen.

Im Dezember 2007 war es dann soweit. Die Bahn-Tochter VIVICO ging für 1,03 Mrd. Euro an die österreichische CA Immo Group. Die Österreicher erhielten dafür rund 8 Mio. Quadratmeter an bebauten und unbebauten Bahn-Grundstücken vorwiegend in zentralen Lagen, wie zum Beispiel in Berlin das „Lehrter Viertel“ am neuen Hauptbahnhof. Insider sahen darin kein Schnäppchen. Kritiker redeten aber von einem ziemlich sicheren Verschleudern von Volksvermögen (die Steuerzahler haben die Bahn finanziert!), denn das Entwicklungspotential sei nicht ausreichend eingepreist worden, da die CA Immo im Mittel nur 129 Euro/qm zahlen mußte. Dennoch ging kein Aufschrei durch die Republik.

Wer ist diese CA Immo Group?

26.7.2010 (khd). Es war nicht so ganz einfach, diese Frage mit Internet-Recherchen zu beantworten. Das „CA“ steht für „Credit-Anstalt“. Das war seit 1946 die Staatsbank Österreichs (nicht zu verwechseln mit der Nationalbank, der österreichischen Notenbank). Sie wurde dann 1997 durch einen Verkauf der noch im Staatsbesitz befindlichen Aktien an die SPÖ-nahe (sic!) Bank Austria vollkommen privatisiert — begleitet von sehr großem Streit zwischen österreichischer SPD und CDU (SPÖ bzw. ÖVP genannt).

Daraus entwickelte sich 2002 die Fusion zur „Bank Austria Credit-Anstalt“ (BA-CA), die aber auch weiterhin kurz mit „CA“ bezeichnet wurde. Inzwischen hatten sich die Besitzverhältnisse schon wieder geändert. Seit 2001 gehörte die BA-CA mehrheitlich zum Imperium der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank, München (HVB). Und 2005 schluckte dann die italienische UniCredit Group (Rom) die HVB und damit auch alles andere.

Die „CA Immo“ (CA Immobilien Anlagen AG, Wien) wurde bereits 1987 als Immobilien-Tochter der Credit-Anstalt-Bankverein AG (CA) gegründet, also noch zur Zeit, wo die CA mehrheitlich österreichische Staatsbank war. Nach dem Einstieg der UniCredit bei der HVB hatte die (damit zur UniCredit Group gehörende) BA-CA einen Anteil von um die 12 % an der CA Immo. Der Streubesitz beträgt rund 88 %, soll aber demnächst auf etwa 70 % gesenkt werden, da die UniCredit BA-CA mehr vom Immobilien-Kuchen abhaben will. Die CA Immo hat einige Ableger (wie die „CA Immo International“) gegründet, die die CA Immo Group bilden, sowie diverse Immobilien-Fonds aufgelegt.

Es darf nicht nur vermutet werden, daß bei der italienischen UniCredit-Bank Mafia-Gelder im Spiel sind. Ganz sicher ist hingegen, daß der vom Westen (und der Bundesregierung) so hofierte libysche Diktator Gadhafi Gelder in diesem Banken-Konglomerat zu stecken hat. Also besitzt dieser Menschenschinder Gadhafi [Ed-24.2.2011: der im Februar 2011 damit begonnen hat, gegen sein eigenes Volk Krieg zu führen] bzw. seine Staatsfonds einen Anteil am VIVICO-Planungsgebiet in Berlin in Lichterfelde-Süd. Eine wirklich ‚feine Gesellschaft‘ will da also — um des Profites willen — den Lichterfelder-Südlern ihre seit 50 Jahren versprochenen Naherholungsparks vorenthalten und gewachsene Natur u. a. durch den Bau eines Golfplatzes zerstören. Wollen das Berliner Politiker tatsächlich zulassen?

Risikoreiche Immobilien-Fonds

Zur Vermarktung von „Lichterfelde-Süd“ durch die VIVICO wird erwartet, daß dafür die CA Immo (offene/geschlossene?) Fonds auflegt, um bei der Realisierung der Bebauung nicht primär von Bank-Krediten abhängig zu sein. Aufgrund der Finanzkrise prüfen Banken heute Kreditanfragen sehr viel genauer, und meist verlangen sie die Vorlage von vorab abgeschlossenen Mietverträgen. Die Finanzierung soll deshalb bei Spekulanten eingesammelt werden, und das erinnert dann doch irgendwie sehr an die vielen steuersparenden Immobilien-Fonds der Bankgesell-

schaft Berlin (BGB) vom Typ „Rund-um-sorglos“. Was ist da in der CA-Pipeline?

Aus dem Finanzierungs-Fehler des HABERENT-Projekts mag man gelernt haben. So eine Fonds-Finanzierung mit Risiko-Abwälzung auf die Anleger birgt aber etliche Gefahren, nicht nur für die Geldanleger/Spekulanten selbst, sondern auch für die Allgemeinheit. Beispielsweise könnte es noch sehr viele Jahre dauern, bis sich eine Eigentümer-Gemeinschaft bequemt, den seit den 1970er-Jahren versprochenen wohnortnahen Park für die Thermometer-Siedlung anzulegen.

Was bezahlte die CA Immo für Lichterfelde-Süd?

Exakt kann das nicht angegeben werden. Aber wir können aus den in der Öffentlichkeit bekannten Zahlen eine Abschätzung versuchen: 110 x 10.000 qm x 129 Euro/qm = 141,9 Mio. Euro. Diese rund 142 Mio. Euro ergeben sich aus dem mittleren Quadratmeter-Kaufpreis für die VIVICO. Da dieser Preis aber auch Bebautes enthält, ist ein Abschlag gerechtfertigt. Also sagen wir großzügig: Es sind 100 Mio. Euro Einstandspreis gewesen, was rund 10 % des VIVICO-Pakets darstellt. Bezogen auf den gesamten Immobilien-Bestand der CA Immo sind das etwa 2 % [Ed-2013: Die 100 Mio. Euro sind ganz sicher viel zu hoch abgeschätzt, denn die Groth-Gruppe zahlte 2012 an die CA-Immo beim Kauf des Areals in Lichterfelde-Süd nur etwa 10 Mio. Euro].

Ein weiteres Gerücht

3.8.2010 (pep). Telefoniert man nach diesen Botschaften etwas in Senatskreisen herum, dann kann man was erfahren. Aus alten Bürgerinitiativen-Zeiten hat man ja noch so einige Kontakte zur Berliner Hauptverwaltung. Dabei wird recht schnell klar: Dort gibt es Beamte, die noch sehr genau wissen, was in Lichterfelde-Süd seit den

Internet-Links: **PLS** = [http://pruefstein-lichterfelde-sued.de/...](http://pruefstein-lichterfelde-sued.de/)
* = Kann sich ändern.

- [01] **PLS**/Aus_Medien/AM_02.html#KHD_1
- [02] **PLS**/Pub/Li-Sued_Stadtplanung_02.pdf
- [03] **PLS**/Aus_Medien/AM_03.html#Planungsgebiet
- [04] http://de.wikipedia.org/wiki/Parks_Range
- [05] http://www.khd-research.net/ThS/Thermometer-Siedlung_02.html#B-Plan_4 (alles auf 1 Zeile!)
- [06] **PLS**/Forum/PLS_Forum_2012.html#LF_002
- [07] http://www.khd-research.net/ThS/Ex/Li-Sued_benachteiligt.html
- [08] **PLS**/Themen/HABERENT-VIVICO_Planungen.html#Planungsgebiet
- [09] **PLS**/Themen/CA_IMMOMO_Planungen_02.html#Golf
- [10] **PLS**/Themen/CA_IMMOMO_Planungen_02.html#Dialog_1
- [11] **PLS**/Themen/GROTH-GRUPPE_Planungen_02.html#Plan_1
- [12] http://www.claimscon.org/forms/properties_statement.pdf
- [13] <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-8440083.html>
- [14] http://khd-blog.net/Welcome.html#Peer_St*
- [15] http://www.khd-research.net/Docs/FNP_0108_Tempelhofer_Feld.pdf
- [16] **PLS**/Aus_Medien/AM_02.html#BIT_1
- [17] **PLS**/Aus_Medien/AM_03.html#KHD_1
- [18] **PLS**/Pub/Li-Sued_Stadtplanung_03.pdf
- [19]
- [20]
- [21]
- [22]
- [23]
- [24]
- [25]

1960er-Jahre planerisch und politisch so alles schiefge-
laufen ist.

Man kann sich dort sehr gut vorstellen, daß in Lichterfelde-Süd – angesichts solch rücksichtsloser und „größensinniger“ VIVICO-Verwertungspläne – ein „bundesweites Fanal“ wg. mangelnder Bürgerbeteiligung entstehen könnte. „Sollte der Druck in Lichterfelde-Süd zu groß werden, dann können wir uns auch einen Flächentausch mit Randflächen des Tempelhofer Feldes [15] vorstellen“, war wörtlich zu hören [Ed: in der Tat sind dort im FNP-VE2008 in Nähe der Ringbahn bestens geeignete Flächen als Mischgebiet (M2) ausgewiesen].

Gehört das Gelände überhaupt der VIVICO?

1.9.2010 (khd). Nach ersten Internet-Recherchen tauchen Zweifel auf, ob die VIVICO überhaupt der rechtmäßige Eigentümer des Geländes südlich der Thermometer-Siedlung ist. Die gesamte Fläche könnte restitutionsbehaftet sein. Denn offensichtlich kaufte die Deutsche Reichsbahn das Gelände zur Nazi-Zeit von den jüdischen Kaufleuten Sabersky, die außer der Villenkolonie Seehof bei Teltow (hier gab's bereits reichlich Streit und Klagen um die Entschädigungen) auch noch zwischen Lichterfelde, Osdorf und Großbeeren einen großen Landbesitz hatten.

In der Entschädigungs-Liste der Jewish Claims Conference von 2008 [12] taucht jedenfalls „Lichterfelde“ nicht auf. Andererseits steht im großen SPIEGEL-Artikel von 1998 (Heft 50/1998, [13]): „1878 hatten die beiden [Ed: Brüder Max und Albert Sabersky] mit den Gewinnen ihres Bankgeschäfts und Getreidehandels das 84 Hektar große Gut Seehof erworben, dazu Grundstücke in Berlin, Berlin-Lichterfelde und Teltow.“ Damit ist aber noch nicht gesagt, ob nicht bereits doch Entschädigungen gezahlt worden sind. Im Internet ist dazu derzeit nichts zu finden.

Die Frage ist nun, ob damals dafür die Reichsbahn einen fairen Preis bezahlt hat, oder ob dieser Grundstücksverkauf bereits unter Zwang der Judenverfolgung zustandekam. Da müssen unbedingt ausgewiesene Historiker einen Blick auf die – hoffentlich überlieferten – Original-Dokumente werfen. Warum die BVV Steglitz-Zehlendorf das nicht schon längst (seit 1990!) auf den Weg brachte, ist kaum zu verstehen.

Und noch ein Gerücht

20.3.2011 (wop). Für einen Golf-Platz in Lichterfelde-Süd soll es starke Befürworter geben – nicht nur bei der VIVICO, die noch in Sachen Golf in Berlin etwas gutzumachen halte. Nun gehört der südliche Teil der Thermometer-Siedlung (mit den Hochhäusern) seit 2004 dem eigennützigen Immobilien-Unternehmen GSW. Und hier erzählt man sich, daß der GSW-Chef Thomas Zinnöcker einer der Tipgeber für einen 18-Loch-Golf-Platz [09] gewesen sein soll.

Zinnöcker, selbst ein Reicher, gilt als ein Freund des Reichensports Golf. Das gäbe doch einen wunderschönen Blick von den Hochhäusern auf die vielen Grüns, soll

er gegenüber einer Mitarbeiterin gesagt haben. Auch bekämen auf so einem feinen Golf-Platz bestimmt eine Reihe von arbeitslosen Jugendlichen aus der Siedlung einen „ordentlichen Balljungen-Job“ mit Trinkgeld-Aussicht. [mehr, [16] + [18]] [Kommentar, [17]]

EPILOG

Nach CA-Immo nun die Berliner Groth-Gruppe

1.8.2013 (khd). Im April 2012 veranstaltete die CA-Immo zusammen mit dem Bezirksamt vor Ort in der Thermometer-Siedlung einen „1. Bürgerdialog“ [10]. Für den Herbst 2012 war eine 2. Veranstaltung vorgesehen. Aber dazu kam es dann nicht mehr, denn im Juli 2012 verkaufte die CA-Immo überraschend das ganze Areal in Lichterfelde-Süd an die Berliner Groth-Gruppe. Und dieses Unternehmen, das in der wenig seriösen Form von vielen GmbH & Co KGs daherkommt, scheut die öffentliche Diskussion mit betroffenen Bürgern, wie der Teufel das Weihwasser. Auch eine Wikipedia-Seite zum Unternehmen gibt es bislang nicht.

Anfang April 2013 hatte Baulöwe Groth dann das Steglitzer Bezirksamt so weit bearbeitet, daß dieses so dumm war, mit ihm eine Absichtserklärung [11] zur weiteren Planung zu vereinbaren. Darin wurden — wie gesagt ohne Bürgerbeteiligung — vorab die wesentlichsten Planinhalte für den Bebauungsplan festgelegt, wie man das wohl auch bei „Stuttgart 21“ machte. Stadtplanungs-Juristen sagen, das würde ihnen noch „ganz schlimm auf die Füße fallen“. Aber Mr. Groth wartet jetzt auf den Startschuß seines Bebauungsplan-Verfahrens, um dann sofort mit einem städtebaulichen Wettbewerb zu beginnen.