

CA Immobilien Anlagen AG

Vorstand

Mechelgasse 1

1030 Wien,

Österreich

Berlin, 14.09.2012

Sehr geehrter Herr Dr. Bruno Ettenauer,
sehr geehrter Herr Mag. Wolfhard Fromwald,
sehr geehrter Herr Bernhard H. Hansen,

wir Unterzeichnende wenden uns an Sie als Vorstände der CA Immobilien Anlagen AG mit einem Gesprächsangebot über die Zukunft eines sich im Besitz Ihres Unternehmens befindlichen ganz besonderen Grundstücks in Berlin. Wir wählen die Form eines offenen Briefes, weil der Vorgang, um den es hier geht, seit Jahren im Focus der öffentlichen Aufmerksamkeit steht. Jedes Handeln in dieser Angelegenheit verlangt uneingeschränkte Transparenz. In den letzten Jahren ist sehr viel Vertrauen der Bürger in die Politik und in die Immobilienwirtschaft verspielt worden. Wir hoffen, Sie finden Verständnis für die Bedeutung des Problems und setzen sich mit unserem Anliegen offen auseinander.

Es geht um eine etwa 10 ha große Fläche auf einem Teil des ehemaligen Bernauer Güterbahnhofs der Nordbahn im Berliner Bezirk Mitte (Ortsteil Wedding), die mit dem Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in das Eigentum Ihres Unternehmens übergegangen ist. Teile der Fläche werden heute von kleinen Gewerbebetrieben genutzt, ein großer Teil liegt derzeit ungenutzt brach. Das Besondere dieser Fläche resultiert aus ihrer Lage im Stadtraum und aus ihrer Geschichte. Im zweiten Weltkrieg wurden die Bahnanlagen weitgehend zerstört. Mit der Teilung der Stadt gehörte das ehemalige Bahngelände zu Westberlin. Im Zuge eines Gebietsaustausches in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts fiel ein Teil der Fläche an die DDR, die diesen zum Ausbau der Grenzanlagen nutzte. Mit dem Fall der Mauer 1989 begann ein öffentlicher Diskurs um die zukünftige Nutzung der Flächen. Bürgerinitiativen und Politiker setzten sich für die Schaffung eines Parks, des „Mauerparks“, auf der Gesamtfläche ein. Im Zuge der Berliner Olympiabewerbung setzte sich diese Idee durch. Im Jahre 1993 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die Gestaltung des Mauerparks auf einer Fläche von 10 ha entwickelt.

Nach dem Scheitern der Berliner Olympia-Bewerbung geriet aber die Umsetzung des Vorhabens ins Stocken. Der Hauptgrund dafür war, dass die Flächen westlich der ehemaligen Mauer sich nicht im Eigentum des Landes Berlin sondern dem der Deutschen Bahn, des Bundeseisenbahnvermögens bzw. einer ihrer Immobilientöchter, der Vivico, befand. So wurden ab 1994 zunächst nur Teile der Planung unter Nutzung der landeseigenen Flächen umgesetzt und es entstand der erste Bauabschnitt des Mauerparks u.a. unter Nutzung von Fördermitteln der Allianzstiftung für Natur und Umwelt.

Dieser „Teilpark“ hat sich zu einer gesamtstädtischen Attraktion mit internationaler Ausstrahlung entwickelt. Er wird an vielen Wochenenden von zehntausenden Berlinern

und Touristen genutzt. Die Gründe für diesen seit Jahren anhaltenden Zuspruch sind vielfältig. Die Lage in der dichtbebauten Innenstadt und die unmittelbare Nachbarschaft zum trendigen Szenebezirk Prenzlauer Berg, die ergänzende Angebote auf den benachbarten Gewerbeflächen Ihres Unternehmens (Flohmarkt, Mauersegler etc.) und die Parkgestaltung mit dem Amphitheater, dem Sonnenhang, der originalen Hinterlandmauer der Grenzanlagen, der langgezogenen Freifläche und nicht zuletzt der Geist des Ortes machen die Anziehungskraft des Mauerparks heute aus. Die Schattenseite dieses Massenzulaufs ist der klägliche Zustand der Fläche, der die Bezeichnung als Park eigentlich kaum rechtfertigt.

Die Fertigstellung des Mauerparks durch die Hinzufügung der westlichen Flächen wird deshalb seit 15 Jahren von der Öffentlichkeit und der Politik als zwingend erforderlich diskutiert, ohne dass dieses Vorhaben bis heute realisiert wurde.

Sie werden sagen, dass dies ein Problem der Berliner Politik sei. Sie hat es ganz offensichtlich versäumt, die erforderlichen Schritte zu unternehmen, um in den Besitz der Fläche zu kommen. Über die dafür notwendigen Instrumente und Mittel verfügte die Stadt. Das ist zweifellos richtig und dem wollen wir auch mit keinem Wort widersprechen. Wir möchten lediglich darauf aufmerksam machen, dass sich für die Politiker einer hochverschuldeten Stadt der Erwerb von Gewerbeflächen von erheblicher Größe zur Herstellung einer Grünfläche verständlicher Weise als ein Problem darstellt. So haben Politiker verschiedener Parteien in den letzten Jahren immer wieder versucht, ohne den Einsatz von Haushaltsmitteln wenigstens einige Hektar zusätzliche Mauerparkfläche von der Vivico bzw. der CA Immo auf dem Wege eines Tausches gegen Baurechte auf der Restfläche zu erhalten. Alle diese Ideen sind in heiß umstrittenen öffentlichen Auseinandersetzungen mit gutem Grund letztlich immer wieder gescheitert.

Wenn Sie sich die Gegebenheiten vor Ort vor Augen führen, werden Sie sicher sehr leicht nachvollziehen können, warum die angedachte massive Kompensationsbebauung und deren Nutzung weder mit der intensiven Mauerparknutzung noch mit der städtebaulichen Situation des umgebenden Stadtraums vernünftig und widerspruchsfrei vereinbar sein werden. Eine städtebaulich, ökologisch und sozial vernünftige Entwicklung ist auf dem Weg einer „*Kompensation am Ort*“ nicht erreichbar.

Seien Sie versichert, dass wir verstehen, dass Sie als verantwortlicher Vorstand einer Aktiengesellschaft eine große Verantwortung für den wirtschaftlichen Erfolg Ihres Unternehmens tragen. Es ist auch in unseren Augen durchaus legitim, dass sich Ihr Unternehmen darum bemüht, erworbene Flächen gewinnbringend zu verwerten. Und dass Sie sich für die Versäumnisse der Berliner Politik nicht in Haftung nehmen lassen wollen, ist auch nachvollziehbar.

Dennoch appellieren wir an Sie zu prüfen, ob angesichts der tatsächlich besonderen Konstellation unter aktiver Mitwirkung der CA Immobilien Anlagen AG ein alternativer Entwicklungspfad möglich ist, der der stadtpolitischen und städtebaulichen, der stadthistorisch und symbolisch emotionalen Gemengelage um den Mauerpark besser gerecht wird. In den Grundsätzen ihrer Unternehmenspolitik haben Sie sehr beachtenswert formuliert, dass Ihr Unternehmen sich auch der Lösung der sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen der Gemeinden, in denen Sie immobilienwirtschaftlich tätig sind, verpflichtet fühlt. Ihr Unternehmen bewirtschaftet in Berlin einige wichtige Bestandsimmobilien und entwickelt auf den ausgedehnten Flächen am Hauptbahnhof/Heidestraße und am Gleisdreieck städtebaulich wie wirtschaftlich bedeutsame Vorhaben. Der wirtschaftliche Erfolg der Berliner Projekte der CA Immo AG ist untrennbar mit dem metropolitanen Aufstieg der Stadt verbunden.

Und dieser wurde und wird unter anderem von der besonderen sozio-kulturellen Eigenart und Dynamik Berlins getragen. Der Mauerpark ist ein herausragender Baustein und Katalysator dieser Lebenskultur. Seine Weiterentwicklung und Vollendung auf den Flächen der CA Immo ist somit auch im unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse ihres Unternehmens. In diesem Kontext sollte doch an diesem besonderen Ort Mauerpark auch eine den urbanen und kulturellen Ansprüchen der Stadt und Ihrer Unternehmensphilosophie gerecht werdende Entwicklung möglich sein.

Ihr Tochterunternehmen CA Immo Berlin GmbH führt derzeit Verhandlungen mit der Stadt Berlin über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag („Mauerparkvertrag“), dessen Kerngedanke das mehrfach gescheiterte und tatsächlich untaugliche Modell „Grünfläche gegen Baurecht“ ist. Die CA Immo strebt dabei auf der sogenannten Nordfläche das Baurecht für 600 Wohnungen (mindestens 58.000 m² BGF) an und würde dafür im Gegenzug dem Land Berlin 5 ha für die Fertigstellung des Mauerparks übertragen sowie 2 ha im Südteil einem vom Land Berlin benannten Konsortium der dort ansässigen Gewerbetreibenden für 2 Mio. Euro zum Kauf anbieten.

Es ist uns nachvollziehbar, dass diese Regelung im Kontext noch weiterer Zusagen und Sicherheiten für die CA Immo AG ein erstrebenswertes Verwertungsergebnis wäre. ABER – das von Ihnen verlangte abgesicherte Baurecht widerspricht fundamental den Interessen des Gemeinwesens an einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Wir erwarten nicht, dass die CA Immo AG dem Land Berlin unangemessene Geschenke macht. Vielmehr hoffen wir, dass Sie sich noch einmal die Gesamtsituation um den Mauerpark vor Augen führen und gemeinsam mit der Politik und vor allem mit den Bürgern dieser Stadt eine neue Entwicklungschance diskutieren und eröffnen.

Wir verzichten darauf, Sie mit Bergen von Dokumenten und Materialien aus den vergangenen 20 Jahren politischer und kultureller Auseinandersetzung um den Mauerpark zu überhäufen. Wir legen diesem Brief ein Film über den Mauerpark bei.* Er wird Ihnen sinnlich die Bedeutung des Mauerparks vor Augen führen, eindringlicher als hunderte von Dokumenten dies tun könnten. Zu dem empfehlen wir Ihnen einmal in einer Internetsuchmaschine „Mauerpark Berlin“ einzugeben und Sie werden sofort verstehen, was wir Ihnen hinsichtlich dieses Stückchen Berlins nahe bringen wollen.

Wir laden Sie zu einem direktem persönlichen Gespräch ein und verbinden dies mit der Erwartung, dass Sie als Vorstand des international agierenden Gesamtunternehmens CA Immo Anlagen AG über den weltläufigen Blickwinkel verfügen, der Sie in die Lage versetzt, die besondere Bedeutung des Mauerparks und die Chance für einen beachtenswerten Beitrag Ihres Unternehmens für die Entwicklung Berlins zu erkennen.

In der Hoffnung, dass Sie unser Gesprächsangebot annehmen, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Ing. Katty Carleo Barros,	13355 Berlin	Dr. Michail Nelken,	10437 Berlin
Annedore Dietze,	13355 Berlin	Carmen Quitta,	10439 Berlin
Dipl.-Psych. Ulrike Freikamp,	13355 Berlin	Prof. Melanie Sowa,	10437 Berlin
Claudia Hering,	10435 Berlin	Dr. Rainer Stern,	10437 Berlin
Dipl.-Vwvt. Sascha Kummer,	10439 Berlin	Dr. Adama Ulrich	10435 Berlin
Oleg Myrzak,	10437 Berlin		

* Anlage DVD „Mauerpark“ von Dennis Karsten