

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

**Zwischenbilanz nach 14 Sitzungen
Untersuchungsausschuss „Spreedreieck“**

Rechtswidrig, schlampig und verlustreich

Von Jochen Esser und Andreas Otto, MdA

Berlin, 8. Oktober 2009

Für die Vertreter des Landes Berlin hatte der Erhalt des Deutschen Theaters oberste Priorität. Auch wollte man mit dem Restitutionsanspruch der Reinhardt-Erben kulant umgehen. Haushaltsgeld dafür einsetzen, wollte der Senat allerdings nicht.

Zeuge Eberhard Diepgen: *„Meine Intervention war immer in der Richtung, dass die Interessen der reinhardtschen Erben auch aus gesamtpolitischer Sicht besonders berücksichtigt werden und es vor allen Dingen auch um die Absicherung des Deutschen Theaters ging, ... und es gab die Interessenlage, dass das Land Berlin dabei natürlich nicht zu viel Geld ausgeben kann und das durch Tauschgeschäfte regeln wollte.“* (6. Sitzung am 27.02.2009)

Alternativen nie geprüft

Das Land Berlin war nicht auf das Spreedreieck als „Tauschgrundstück“ angewiesen, um das Deutsche Theater als Staatstheater zu erhalten. Gegenteilige Behauptungen sind falsch.

Ebenso denkbar gewesen wäre ein anderes, weniger problematisches Grundstück als Tauschobjekt, eine Barzahlung aus dem Haushalt (ggf. finanziert durch den Verkauf von landeseigenen Grundstücken an Dritte) oder die Anmietung des restituierten Deutschen Theaters.

Diese Alternativen wurden jedoch nicht ernsthaft erwogen. Einen Beschluss, ein Tauschgeschäft „Spreedreieck“ gegen „Deutsches Theater“ anzustreben und die Bedingungen dafür zu klären, hat der schwarz-rote Senat nie gefasst.

Eberhard Diepgen: *„Manchmal ist es besser, wenn eine Sache nicht im Senat erörtert, sondern zwischen den Beteiligten selbst geklärt wird“* (6. Sitzung am 27.02.2009)

Besser war das nicht. Vielmehr schlidderte das Land Berlin auf diese Weise führungslos in den Sumpf an der Friedrichstraße hinein.

Zeuge Holger Lippmann Das Land Berlin *„hat durch diese Wahl des Geschäfts auf Fakten reagiert, die der Investor bereits geschaffen hatte, indem er mit den reinhardtschen Erben eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen hatte ... wir haben keine Alternativen geprüft“* (7. Sitzung am 13.03.2009)

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der CDU/SPD Senat ausgerechnet die komplizierteste Variante zur Befriedigung des Restitutionsanspruchs der Reinhardt-Erben verfolgt hat.

Die Erben wollten Geld

Die Erben nach Max Reinhardt – zur Hälfte der RAVENNA, Tochtergesellschaft der Industriekreditbank (IKB), zur anderen Hälfte in den USA lebende Nachfahren - wollten weder Immobilienbesitzer geschweige denn Theaterbetreiber werden. Sie wollten Geld, den Erlös aus dem Erbensanspruch aufteilen und anschließend die Erbengemeinschaft auflösen.

Ihre Investorensuche (zunächst ADVANTA, dann Müller-Spreer) war lediglich dem Fakt geschuldet, dass der vom Land Berlin favorisierte Grundstückstausch erforderte, das Tauschobjekt durch Verkauf an einen Immobilieninvestor in Geld zu verwandeln.

Zeuge Michael Birkenfeld: *„Es ging uns nicht um das Projekt, es ging uns um das Geld. Herr Müller-Spreer war bonitätsstark. Er hat auch eine Bürgschaft zur Verfügung gestellt, sodass wir sicher sein konnten, dass wir auch unser Geld hinterher bekommen.“* (M. Birkenfeld, Vorstand der RAVENNA Vermögensverwaltungs AG, 4. Sitzung am 09.01.2009)

Das Projekt Unternehmensrestitution war Schwindel

Die im Senatsbeschluss vom 7. November 2000 niedergelegte Behauptung, ohne den Verkauf des Spreadreiecks wäre dem Land Berlin zusätzlich zum Verlust des Deutschen Theaters ein finanzieller Schaden von 63 Mio. DM entstanden, ist ein grotesker Schwindel.

Das Land Berlin wollte das Deutsche Theater niemals zurückgeben.

Zeuge Christoph Stözl: *„Dass die Rückgabe an die Familie nicht wirklich ernst gemeint war oder ernst gemeint sein konnte, war allen Beteiligten klar.“* (5. Sitzung am 13.02.2009)

Ebenso klar ist, dass die Erben nach Max Reinhardt definitiv kein Interesse daran hatten, das Deutsche Theater und die Kammerspiele zu betreiben.

Zeuge Panagiotis Paschalis: *„Wirtschaftlich ist es insoweit keine sinnvolle Option für die Erben, weil sie den Betrieb nicht führen wollten mit der Folge, dass diese Beträge, wenn sie denn geflossen wären, ohnehin in zwei Jahren aufgezehrt worden wären und dann am Ende die Erben Betreiber defizitärer Theaterbetriebe wären – das ist so, das macht keinen Sinn -, während die Kompensation, der Kaufpreis für das Spreadreieck letztlich etwas ist, was auf die Erben verteilt werden konnte.“* (P. Paschalis, ehemaliger Vorstand der RAVENNA Vermögensverwaltung AG und Liquidator der Deutsche National-Theater AG, 11. Sitzung am 29.05.2009)

Das alles war Senat und Finanzverwaltung wohl bewusst.

Zeuge Pierre Triantaphyllides: *„Wir waren der Meinung, das Unternehmen müsste zurückübertragen werden, und wir waren uns wohl bewusst damals, dass die Erben nach Max Reinhardt das natürlich tunlichst nicht haben wollten.“* (P. Triantaphyllides, ehemaliger Mitarbeiter beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in der 13. Sitzung am 18.06.2009)

Das zuständige LARoV hat weder vorher noch nachher eine Unternehmensrestitution durchgeführt. Der Leiter der zuständigen Abteilung hat eingestanden, dass er nicht gewusst hätte, wie die dazu erforderliche Ermittlung des Unternehmenswerts durchzuführen gewesen wäre.

Pierre Triantaphyllides: *„Wir hatten noch niemals eine echte Unternehmensrestitution. Wir haben uns auch etwas davor gescheut. Das wäre eine Premiere gewesen. Praktisch alleine, wie diese Bescheide auszusehen haben, was da nachher für Folgen dranhängen, das hätte alles im Grunde genommen erarbeitet werden müssen. Da gab es im gesamten LARoV überhaupt keine Erfahrung.“* (13. Sitzung, 18.06.2009)

Wer den ganzen Schwindel ausgeheckt hat, liegt im Dunkeln. Einzig der Zeuge Schnurbusch, Referatsleiter im LARoV, bekannte sich dazu. Doch wird er diese Entscheidung kaum alleine getroffen haben.

Schließlich hatte das LARoV bereits 1994 einen Bescheid auf Rückübertragung der Grundstücke des Deutschen Theaters - Schumannstr. 12, 13a und 14 - fix und fertig ausgestellt. Der Bescheid wurde vom damaligen LARoV-Leiter und späteren Staatssekretär in

der Finanzverwaltung Hugo Holzinger auf Eis gelegt, um mit der Erbengemeinschaft zu einer „gütlichen Einigung“ zu kommen.

Dubiose Vergleichszahl

Am 16. Mai 2000 schlug das LARoV den Erben bei einer Besprechung eine Unternehmensrestitution vor. Die Erben und ihr anwaltlicher Vertreter, Rechtsanwalt Beiten, reagierten zunächst ablehnend. Doch schon wenige Tage später teilte Beiten dem LARoV eine Meinungsänderung und zugleich die erwartete Entschädigungssumme mit. Diese lautete auf 66 Mio. DM.

Intern war die Erbengemeinschaft längst zu einem anderen Ergebnis gelangt. Sie hatte am 28. März 2000 mit Müller-Spreer den Vertrag über den Verkauf des noch im Besitz des Landes Berlin befindlichen Spreadreiecks (sog. Erstvertrag) geschlossen. Darin wurde die Kaufsumme auf 31 Mio. DM bei 15.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt.

Die Berechnungsweise von Rechtsanwalt Beiten für die Ausgleichszahlung bei einer Unternehmensrestitution lässt sich füglich bezweifeln. Dennoch fand sie Eins zu Eins Eingang in die Berechnung des LAROV und in den Senatsbeschluss. Bloß der Betrag des bei einer Unternehmensrestitution zu zahlenden Betrages wurde gemäß dem aktualisierten Jahresabschluss des Deutschen Theater auf 63 Mio. DM korrigiert, Bis zu dem Brief von Rechtsanwalt Beiten hatte das LaRoV noch von 120 Mio. DM gesprochen.

Der zuständige Abteilungsleiter Pierre Triantaphyllides sagt zu dem Zahlensalat: „ ... *dass ich auch wirklich nicht weiß, wie diese Zahlen zustande gekommen sind, wie sie ermittelt worden sind. ... Ich kann auch mir selbst diese Zahl nicht erklären, was nicht heißt, dass sie falsch oder richtig ist. Ich weiß einfach über diese Zahl nichts.*“ (13. Sitzung am 18.06.2009)

Darf man eine fragwürdige Zahl, die aus der Berechnungsweise des Rechtsanwalts der Gegenseite stammt, in eine Senats- und Parlamentsvorlage einarbeiten?

Pierre Triantaphyllides: *"Wir haben immer klargemacht - ...- dass das LARoV diese Zahlen nicht explizit und aufwändig, weder durch externe Dritte noch durch echt vorliegende Bilanzen verifiziert hat, sondern dass es sich dabei um griffweise genommene Zahlen handelt."* (13. Sitzung, 18.06.2009)

Umgehung des Abgeordnetenhauses

Der Zeuge Günther Schwarz, der die Berechnungen vorgenommen hat, weist den Weg zu Sinn und Zweck der von niemand gewollten Unternehmensrestitution mit der Horrorzahl von 63 Mio. DM Schaden.

Zeuge Günther Schwarz: *„Die Sinnhaftigkeit bestand darin, festzustellen: Ist dieses Geschäft, das sich dort auf dem Verhandlungswege anbahnt ... ein gutes Geschäft oder möglicherweise kein gutes Geschäft? ... Es war dann Sache der Entscheidungsträger auf der politischen Ebene, festzustellen, ob das ein gutes, ein schlechtes oder ein mäßiges Geschäft ist. Das ist die Grundlage, und deswegen haben wir es weiterbetrieben.“* (G. Schwarz, Mitarbeiter beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, 8. Sitzung am 27.3. 2009)

Mit Verweis auf die ominösen 63 Mio. DM Schaden ließ sich eine Wertermittlung des Spreadreiecks ebenso umgehen wie eine Beschlussvorlage an das Abgeordnetenhaus.

„Wir können sogar so weit gehen, ohne weitere Wertermittlung einfach das Spreedreieck gegen Rücknahme der Anträge zu übertragen, angesichts der möglichen Ausgleichsansprüche ... gegen das Land.“ (Aktenvermerk des Zeugen Holger Lippmann)

Im Jahr 2000 schrieb der § 64 der LHO für die Veräußerung von Grundstücken die Einwilligung des Abgeordnetenhauses vor, wenn der Kaufpreis 10. Mio. DM übersteigt. Dazu war eine Wertermittlung aufzustellen.

Angesichts von 63 Mio. DM Drohverlust fragte niemand mehr danach. Der schwarz-rote Senat umging Wertermittlung und Abgeordnetenhausbeschluss und suchte Zuflucht bei § 58 LHO, wonach mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen Vergleiche abgeschlossen werden können, wenn diese Vergleiche zweckmäßig und vorteilhaft sind.

Dieses Vorgehen war unseres Erachtens rechtswidrig. Es kam ja gerade nicht zu einer Vergleichslösung nur mit den Erben. Stattdessen wurde ein dreiseitiger Vertrag geschlossen, der auch die Unterschrift des Käufers („Erwerber“ genannt) Müller-Spreer trägt, weil dieser einen Zuschlag in Höhe von 3 Mio. DM („Ausgleichsbetrag“ genannt) direkt an das Land Berlin („der Übertragende“ genannt) zu zahlen hatte

Damit ist nach unserem Verständnis die Grenze zu einem Kaufvertrag im Sinne des § 64 LHO überschritten.

Voraussetzungen für Kaufvertrag nicht gegeben

Die Voraussetzungen für einen Verkauf des Spreedreiecks ohne Komplikationen waren im Dezember 2000 nicht gegeben, obwohl der Senat jahrelang Zeit gehabt hatte, diese Voraussetzungen zu schaffen.

1. Es war allseits bekannt, dass das Grundstück mit Bahnanlagen belastet war. Zudem war klar, dass die Zuordnung ins Eigentum des Landes Berlin nur unter Vorbehalt erfolgt war. Dennoch wurde dem neuen Eigentümer, Harm Müller-Spreer, im Kaufvertrag Freiheit von allen grundbuchlichen und außergrundbuchlichen Lasten zugesichert.
2. Am 23.11. 2000 hatte das Bundesverwaltungsgericht durch höchstrichterliches Urteil der Deutschen Bahn das Eigentum an den unter- und oberirdischen Bahnanlagen auf einem Grundstück am Nordbahnhof zuerkannt, das zuvor dem Land Berlin zugeordnet worden war. Dies schuf einen Präzedenzfall für alle derartigen Grundstücke an der Nord-Süd-Trasse der S-Bahn zwischen Yorkstraße und Nordbahnhof, mithin auch für das Spreedreieck. Das Grundstück wurde am 19. Dezember 2000 verkauft, obwohl es dem Land Berlin zu diesem Zeitpunkt endgültig nicht mehr uneingeschränkt gehörte.
3. Der Wert eines Grundstücks hängt entscheidend von den Baurechten ab. Der Bebauungsplan, dessen Realisierung im Kaufvertrag zugesichert wurde, war allerdings zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht rechtskräftig. Der Senat und die Fraktionen von SPD und CDU hatten darauf hingewirkt, die Beschlussfassung im Abgeordnetenhaus zu verschleppen. Der Investor konnte bei Vertragsabschluss deshalb davon ausgehen, dass das letzte Wort in Sachen Baumasse und Bauhöhe noch nicht gesprochen sei. Dennoch wurde – anders als sonst üblich - keine Wertsteigerungsklausel in den Vertrag aufgenommen.

Die Verweise der Verantwortlichen auf das den Zuordnungsbescheid von 1995 und das leere Grundbuch sind pure Schutzbehauptungen ohne Substanz. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Senat jahrelang keinen Kontakt mit der Deutschen Bahn aufgenommen hat, um die dingliche Sicherung der Bahnanlagen vor dem Verkauf ins Grundbuch einzutragen.

Ebenso unverantwortlich ist im Licht der Resultate, dass die schwarz-rote Koalition den Beschluss des Bebauungsplans bewusst verzögert hat.

Bescheid der OFD und das Urteil des BVerwG vom November 2000

Die Oberfinanzdirektion (OFD) hatte dem Land Berlin Mitte 1995 das Spreedreieck (bzw. das Flurstück 241) zugesprochen. Einen parallel gestellten Antrag der Deutschen Bahn ließ die OFD unbearbeitet liegen. Es war zweifellos ein Versäumnis der OFD, die beiden Anträge nicht im Zusammenhang beschieden zu haben.

Dennoch exkulpiert dieses Versagen der OFD den schwarz-roten Senat nicht. Den Verantwortlichen war bekannt, dass ein Zuordnungsbescheid der OFD nur vorläufiger Natur war und unter dem Vorbehalt der Rechte Dritter stand. Der Ausschuss erfuhr von etlichen Zeugen, dass eine Korrektur dieser OFD-Bescheide durchaus nicht selten war und die Bescheide stets unter Vorbehalt erfolgten.

Zeugin Marion Hentschker: *„Der Bescheid enthält den Vorbehalt, der auch im Vermögenszuordnungsgesetz geregelt ist ... Dass da Änderungen passieren, ist bis heute möglich. Es gibt keine Endfrist im Vermögenszuordnungsbescheid.“* (M. Hentschker, Mitarbeiterin beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, 7. Sitzung am 13.03.2009)

Der damals verantwortliche Finanzsenator Peter Kurth lehnt sich weit aus dem Fenster, wenn er behauptet, nach menschlichem Ermessen sei doch alles klar gewesen.

Peter Kurth: *„Insofern war mit der Rechtskraft des Zuordnungsbescheids für das Land und alle anderen Beteiligten die Sache ... erledigt.“* (P. Kurth, 4. Sitzung am 9.12.2008)

Auch ihm dürfte im Übrigen bekannt gewesen sein, dass mit der Bahn in Eigentumsfragen nicht „gut Kirschenessen“ war.

Zeuge Armin Schulte-Goebel: *„Es war allgemein bekannt, dass die Bahn einer der schwierigsten Grundstückspräsidenten überhaupt war und die Auseinandersetzungen mit der Bahn einen ganz besonderen Raum einnahmen.“* (A. Schulte-Goebel, ehemaliger Mitarbeiter des LARoV, 10. Sitzung am 08.05.2009)

Tatsächlich ließ die Bahn nicht locker und erzielte einen Teilerfolg am Präzedenzfall Nordbahnhof. Am 23. November 2000 verkündete das Bundesverwaltungsgericht das Grundsatzurteil, nachdem es dessen Tenor bereits im August in einem Hinweisbeschluss vorweg genommen hatte. Das alles war im LARoV, namentlich dem zuständigen Mitarbeiter und Beigeladenen Schulte-Goebel bekannt.

Dennoch wurde der Verkauf des Spreedreiecks vom Senat vollzogen, als wenn es das Urteil nicht gäbe.

Zeuge Michael Zucker: „Ja, selbstverständlich hätte man dann das entsprechend berücksichtigen müssen...Meine Meinung ist, dass man dann dieses Spreedreieck erst einmal hätte zurückstellen sollen – gegebenenfalls als Tauschgrundstück -, aber diese Information war mir nicht bekannt.“ (M. Zucker, Mitarbeiter in der Senatsverwaltung für Finanzen, 5. Sitzung am 13.02.2009)

Ob diese Information aus dem LARoV an die den Vertrag verhandelnde Stelle bei SenFin weitergegeben wurde, konnte im Untersuchungsausschuss nicht geklärt werden. Die beiden Zeugen, die hierzu sich widersprechende Aussagen machten, wurden auf diese vereidigt.

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „... Dann werde ich ... noch mal an Sie die Kernfrage stellen, ob Sie von dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2000, Aktenzeichen 3 C 27/00, zwischen dem 23. November 2000 und dem Abschluss der notariellen Kaufvereinbarung, 19.12.2000, Kenntnis hatten oder nicht.“

Zeuge Michael Zucker: „Nein!“

Der Zeuge Zucker wird auf diese Aussage vereidigt -

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Die Kernfrage des Ausschusses ist, ob Sie Herrn Zucker unmittelbar nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2000 mit dem Aktenzeichen 3 C 27/00 informiert haben – „unmittelbar“ heißt, nach dem 23. 11. 2000 bis zu einem Zeitpunkt 19. 12. 2000. Haben Sie Herrn Zucker in dieser Weise unterrichtet?“

Zeuge Armin Schulte-Goebel: „Ja!“

Der Zeuge Schulte-Goebel wird auf diese Aussage vereidigt –

(10. Sitzung am 08.05.2009)

Der Zeuge Armin Schulte-Goebel weist zu Recht darauf hin, dass Kommunikation keine Einbahnstraße ist, muss sich zugleich aber fragen lassen, warum er seinerseits keinen Vermerk angefertigt und die Leitung des LaRoV und der Finanzverwaltung umgehend von dem Grundsatzurteil informiert hat.

Armin Schulte-Goebel: „Der Vertrag über das Flurstück 241 wurde zwei Zimmer über mir ausgehandelt, ohne dass auch nur per Telefon eine kleine Frage an mich gestellt wurde: Geht das Grundstück klar? – Man wusste vom Tunnel. Man wusste, dass ich die Zuständigkeit hatte, die Bahnprobleme zu klären. Man wusste, dass ich damit beschäftigt war.“ (10. Sitzung am 08.05.2009)

Im Vollzug des BverwG Urteils sprach die OFD der Deutschen Bahn im Jahr 2001 45 Quadratmeter des Flurstücks 241 zu. Damit war klar: Das Land Berlin hatte ein Grundstück veräußert, das ihm gar nicht (vollständig) gehörte!

Lastenfreiheit zugesichert, obwohl das Grundstück erkennbar belastet war

Federführend in den Vertragsverhandlungen war Michael Zucker, ein in Grundstücksverkäufen erfahrener Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb er im Kaufvertrag eine Übergabe des Spreedreiecks frei von allen Lasten im Grundbuch und von allen tatsächlichen Lasten außerhalb des Grundbuchs unterzeichnete.

Armin Schulte-Goebel: „Wenn man dann einen Vertrag schließt, in dem man sagt: Frei nicht nur von Rechten, sondern frei von tatsächlichen Belastungen -, dann frage ich mich, was eine Belastung ist, wenn es nicht ein S-Bahntunnel ist.“ (10. Sitzung am 08.05.2009)

Der das Spreedreieck tangierende Tunnel der Nord-Süd-Bahn und der unübersehbare oberirdische S-Bahneingang waren allen Beteiligten bekannt.

Zeuge Michael Zucker, der den Vertrag mit Müller-Spreer verhandelt hat: *„Das Problem Bahn wurde auch offen angesprochen in den Verhandlungen ... dass da noch ein Problem ist, was zu bewältigen ist. ... dass da eine Bahn verläuft, dass wir selbstverständlich den Tunnel haben, denn das ist jedem bekannt gewesen.“* (M. Zucker, Mitarbeiter in der Senatsverwaltung für Finanzen, 5. Sitzung am 13.02.2009)

Zeuge Hilmar von Lojewski: *„Und im Übrigen ist der Bebauungsplan mit Begründung, Anlage zum Kaufvertrag - - Da steht eigentlich alles drin, und für Fachleute ist der durchaus lesbar und selbsterklärend.“* (H. v. Lojewski, ehemaliger Leiter der Abt. II Städtebau und Projekte in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 9. Sitzung am 24.04.2009)

Keine wasserdichte Klausel über dingliche Sicherung

Im Erstentwurf der Finanzverwaltung für den Vertrag mit den Erben und Müller-Spreer war ein Eintrag der Dienstbarkeit für den S-Bahn-Tunnel – wie üblich - allein durch den Käufer vorgesehen. Nach Intervention der Käuferseite wurde daraus im endgültigen Kaufvertrag die Formulierung: *„Der Erwerber und der Übertragende verpflichten sich...hinsichtlich des U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen.“*

Damit stand das Land Berlin in der Mitverantwortung für eine Einigung zwischen Müller-Spreer und der Bahn. Nach Abschluss des dreiseitigen Vertrages bedurfte es der Unterschriften der Deutschen Bahn, des Landes Berlin und des Investors Müller-Spreer, um zu einer Formulierung für die erforderliche dingliche Sicherung des S-Bahn-Tunnels zu gelangen.

Es ist bekannt, dass Müller-Spreer in der Folgezeit diesen Umstand ebenso zu nutzen wusste wie die Tatsache, dass ihm das Land Berlin ihm Lastenfreiheit zugesichert und zudem ein Grundstück verkauft hatte, dass Berlin gar nicht (vollständig) gehörte.

Es ist unerklärlich, wie die fatale Formulierung zur Sicherung des S-Bahn-Tunnels in der Endfassung des Vertragstextes „durchrutschen“ konnte.

Michael Zucker: *„Das mag technisch vielleicht nicht ganz sauber sein. Rückblickend selbstverständlich sieht man das so.“* (5. Sitzung am 13.02.2009)

Der Zeuge Michael Zucker erklärte diesen Fehler mit dem hohen Zeitdruck, unter dem er gestanden hätte.

Michael Zucker: *„Am 26. Oktober fand die Besprechung statt, und am 19. Dezember ist der Kaufvertrag geschlossen worden mit Senats- und Parlamentsbeteiligung. – Es war also Hochdruck dort angesagt, und man wollte unbedingt den Kaufvertrag noch im selben Jahr abschließen, insbesondere auch die Ausgleichzahlung, die noch vereinbart wurde, in Höhe von 3 Millionen noch kassenwirksam in dem Jahr vereinnahmen.,,... Also, das war ein ungeheurer Zeitdruck, unter dem das in der Gründlichkeit, die Ihnen jetzt rückblickend vorschwebt, dann natürlich nicht möglich war.“* (5. Sitzung am 13.02.2009)

Der Druck ergab sich ausschließlich aus der Vorgabe von Finanzsenator Kurth, die neu vereinbarte Ausgleichszahlung an das Land Berlin in Höhe von 3 Mio. DM noch im Jahr 2000 kassenwirksam zu vereinnahmen. Der Erstvertrag zwischen den Erben und Müller-Spreer enthielt hingegen einen zeitlichen Rahmen bis August 2001.

Insgesamt muss das Vorgehen des Senats von Berlin bei diesem überhastet abgeschlossenen Kaufvertrag als grob fahrlässig bezeichnet werden.

Kein gültiger Bebauungsplan

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages gab es keinen vom Parlament verabschiedeten Bebauungsplan. Anfangs hatte sich der Senat noch beeilt. Im Frühjahr 2000 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, die im Juni ausgewertet war.

Am 28. Juni 2000 sollte der Unterausschuss B-Pläne des Abgeordnetenhauses die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Kenntnis nehmen. Da schaltete sich die Senatskanzlei auf aufschlussreiche Art und Weise ein. Der Mitarbeiter der Senatskanzlei Thomas Prahl fertigte einen Vermerk „*Es besteht die Möglichkeit, dass der Grundstückswert des Spreedreiecks insbesondere wegen der Beschränkungen der Gesamthöhe auf 30 m nicht so hoch ist, wie der zu ermittelnde Wert des Deutschen Theaters.*“

Umgehend schickte er ein sogenanntes Non-Paper an den damaligen Chef der Senatskanzlei Volker Kähne, in welchem er empfahl, auf den Vorsitzenden des Unterausschuss B-Pläne Michael Arndt (SPD) einzuwirken, die geplante Behandlung des Spreedreieck-Bebauungsplan I-50 zu verschieben.

Zeuge Thomas Prahl: „*Zur Information vorgelegt, mit folgendem weiteren Hinweis: Uz hatte seinerzeit Herrn CdS zu diesem Thema ein Non-Paper zur Übergabe an den UA B-Pläne des Abgeordnetenhauses mit der Zielrichtung übermittelt, eine entsprechende Behandlung in nächster Zeit zu verhindern.*“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „*Was ist ein Non-Paper? ...*“

Zeuge Thomas Prahl: „*Ein Non-Paper ist ein Papier, aus dem der Absender nicht korrekt hervorgeht ... bei bestimmten Papieren soll nicht unbedingt erkennbar sein, wer diesen Vermerk gemacht hat.*“

Andreas Otto [Bündnis 90/Grüne]: „*An wen ist es denn gegangen? ...An den Unterausschuss B-Pläne?*“

Zeuge Thomas Prahl: „*Ja, aber das haben die ja sozusagen - Na ja, und der CdS hat ja rangeschrieben: „Erfolgt mündlich!“ Also, er hat das dann sowieso mündlich gemacht. ...Umgesetzt, indem er telefoniert hat.*“

Andreas Otto [Bündnis 90/Grüne]: „*Mit wem hat er da telefoniert?*“

Zeuge Thomas Prahl: „*Mit irgendjemandem vom Abgeordnetenhaus. Mit wem, weiß ich natürlich nicht. Im Zweifel mit dem Ausschussassistenten oder dem Leiter des Ausschusses. – Na ja, der CdS kann das natürlich nicht von der Tagesordnung absetzen. Er kann nur den Wunsch äußern, das ist doch klar.*“

(Thomas Prahl, Mitarbeiter beim Regierenden Bürgermeister – Senatskanzlei -,14. Sitzung am 26.06.2009)

Damit war das Aufstellungsverfahren unterbrochen. Erst im Oktober kam es zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Erst im November konnte die Auswertung erfolgen. Im Resultat gab es keinen beschlossenen Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses.

Spätestens mit dem Kaufabschluss begann die intensive Lobbyarbeit des Käufers Müller-Spreer für eine Hochhausbebauung auf dem Spreedreieck und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanentwurfs beim Senat und den Fraktionen von SPD und CDU.

Zeuge Manfred Kunst: „... dass Herr Müller-Spreer sich gesagt hat: Ich muss die Nutzbarkeit des Grundstücks erhöhen, um am Ende wirtschaftlich bleiben zu können, unter diesen Rahmenbedingungen. Insofern bin ich gar nicht daran interessiert, dass der B-Plan, der alte B-Plan I-50 mit den 15 000qm Geschossfläche festgesetzt wird. ... die weitere Tätigkeit von Herrn Müller-Spreer oder die Aktivitäten – nenne ich es jetzt mal – führten dazu, dass im März 2001 die Fraktionen von SPD und CDU den Antrag gestellt haben, das Planungsverfahren ruhen zu lassen“ (M. Kunst, Mitarbeiter der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, 14. Sitzung am 26.06.2009)

Keine Wertsteigerungsklausel

Der ersten (Muster)Kaufvertragsentwurf vom 26.10.2000 ist die Wertabschöpfungsklausel bereits gestrichen. Über die Hintergründe dieser Entscheidung hörte der Untersuchungsausschuss unterschiedliches.

Zeuge Peter Kurth: „Es war hier der ausdrückliche Wunsch der Bauverwaltung, schon über das Streichen der Nachzahlungsvereinbarung deutlich zu machen, dass eine andere Bebauung später nicht in Frage kommen sollte. – Ich glaube, dass es Herr Stimmann gewesen ist, der darauf großen Wert gelegt hat. – Das hat bei der Senatsvorlage noch eine zeitlang für Verzögerung gesorgt.“ (4. Sitzung am 09.01.2009)

Zeuge Michael Zucker: „Das mag im politischen Raum anders gelaufen und anders begründet worden sein, jedenfalls aus der Vorlage zum Geschäft oder Deutsches Theater/Spreedreieck ist dazu Stellung genommen worden, dass dort darauf verwiesen wurde, dass in Bezug auf die erheblichen Gründungsmehrkosten usw. hier auf eine Nachzahlungsklausel verzichtet wurde. ...“ (5. Sitzung am 13.02.2009)

Der Senat hat im Kaufvertrag auf eine Wertabschöpfungsklausel verzichtet, obwohl zu diesem Zeitpunkt in den Regierungsfractionen eine heftige Debatte zwischen Befürwortern der Berliner Traufhöhe und Befürwortern einer Hochhausbebauung entbrannt war und sich die Waage zugunsten der Letzteren neigte.

Auch das ist nur als grob fahrlässig zu bezeichnen und blieb nicht ohne Folgen.

Hilmar von Lojewski: „Das Hochhausthema oder das Thema Höherentwicklung simmerte schon auch weiter. Es war immer wieder klar, dass Herr Müller-Spreer sich noch nicht so ganz mit diesem Thema hat abfinden können.“ (9. Sitzung am 24.04.2009)

Über die Zusatzvereinbarung mit 17.500 qm BGF führte der Weg am Ende zu 20.500 qm BGF wie sie heute auf dem Spreedreieck stehen.

Das sind 5.500 qm mehr als ursprünglich geplant. Der ehemalige Finanzsenator Sarrazin hat den Wert von 1.000 qm BGF in Übereinstimmung mit anderen Quellen nach der Lesart von Harm Müller-Spreer mit 1,2 Mio. Euro beziffert.

2.500 qm BGF hat das Land dem Investor in der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004 zugestanden, vielleicht zugestehen müssen. Außerdem hatte das Land 8,7 Mio. Euro in bar als Entschädigung zu zahlen. Die restlichen 3.000 qm BGF sind dann ohne jede erkennbare Not im 2006 verabschiedeten Bebauungsplan I-50 gewährt worden.

Manfred Kunst: „Dann hat es auf der Basis der getroffenen Zusatzvereinbarung, die das Land Berlin mit Herrn Müller-Spreer geschlossen hat, einen neuen Entwurf gegeben, ein neues Projekt vom Architekten Mark Braun, und dieses Projekt sollte Gegenstand des nunmehr weiterzuführenden – aber unter anderen Bedingungen – neuen Bebauungsplanverfahrens I-50 werden. ... Anfang März haben wir auf Nachfrage beim Architekturbüro die Information erhalten, dass die Geschossfläche nicht 17.500, sondern 20 500 qm ausmacht. Wir haben diese Information unmittelbar danach an die Senatsverwaltung weitergegeben und gesagt: Was ist nun? Was machen wir mit dem B-Planverfahren? – In der Verwaltung hat man gesagt: Okay, bevor wir weiteren Streit haben - ... wollen wir da nicht noch eine Front aufmachen. Sei's drum! Also wir schreiben 20 500 qm Geschossfläche in den Bebauungsplan.“ (14. Sitzung am 26.06.2009)

Der Zeuge Christian Kuhlo, der in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bebauungsplan bearbeitete, hat das so erlebt:

Zeuge Christian Kuhlo: „Ja, also wenn Sie so fragen, kann ich Ihnen klar sagen: Ich habe keine freie Entscheidung gehabt, um zu sagen: Jetzt sind wir von 15 auf 17-5, auf 20-5, sondern das waren natürlich abgestimmte Vorgaben innerhalb unseres Hauses, die dann Grundlage des Bebauungsplans geworden sind..... so wie ich es gesagt habe, dass es eine politische Vorgabe war, diese 20 5000qm im Bebauungsplan zugrunde zu legen.“ (Chr. Kuhlo, ehemaliger Referatsleiter Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben bei SenStadt, 12. Sitzung am 05.05.2009)

Demnach ist die Senatorin Junge Reyer verantwortlich dafür, dass dem Investor – nach allem was geschehen war – noch einmal 3.000 qm BGF im Wert von 3,6 Millionen Euro geschenkt wurden.

Frau Junge-Reyer trägt auch die Verantwortung dafür, dass aus der Landeskasse weitere 4 Mio. Euro Entschädigung an die Nachbarn gezahlt werden mussten, weil sich der Bebauungsplan in höchstrichterlicher Rechtsprechung als unanfechtbar rechtswidrig erwies.

Müller-Spreer hat seine Ziele erreicht...

Der Investor Harm Müller-Spreer hat zwar in beiden Kaufverträgen, die Begrenzung auf die ursprünglich im Bebauungsplan I-50 vorgesehenen 15.000 qm BGF unterschrieben, sich mit dieser Begrenzung aber nie abgefunden. Seine Aktivitäten waren darauf gerichtet, mehr Baurechte zu erlangen und obendrein nicht nur das Flurstück 241, sondern sämtliche Flurstücke des Spreedreiecks bis zum Bahnhof Friedrichstraße– inklusive des Tränenpalasts.

Diese Ziele hat Müller-Spreer fast vollständig erreicht. Zusätzliches Geld hat er dafür nicht aufwenden müssen. Im Gegenteil.

Vorteile für Müller Spreer	Euro
Kaufpreisminderung 2004	8.700.000
Zusätzliche 2.500 qm BGF in der Ergänzungsvereinbarung	3.000.000
zusätzliche 3.000 qm BGF im B-Plan	3.600.000
Kostenlose Flurstücke 242/243 mindestens	730.000
Summe	16.030.000

Ursprünglich hatte Müller Spreer 34 Mio. DM aufgewandt. Das sind knapp 17,4 Mio. Euro. Zusammen mit dem Kauf des Tränenplastes (0,9 Mio. Euro) hat er 18,5 Mio. Euro für das ganze Gelände bezahlt und das unter der Voraussetzung, dass er nur 15.000 qm BGF realisieren kann.

Durch die Kaufpreisminderung von 8,7 Mio. Euro hat er am Ende nur 9,8 Millionen Euro an reinem Geld einsetzen müssen. Wirtschaftlich gesehen, hat sich sein Einsatz unter Anrechnung der zusätzlichen, kostenlosen Baurechte sogar auf knapp 2,5 Millionen Euro reduziert.

... das Land Berlin nicht

Das Land Berlin wollte ursprünglich (Bausenator Nagel, der Bezirk Mitte) eine Grünfläche auf dem Spreedreieck, später einen Bau von 15.000 qm BGF mit Berliner Traufhöhe und zurückgesetzten Staffelgeschossen, den Tränenpalast als Veranstaltungsstätte erhalten sowie durch einen Tausch mit dem Flurstück 241 das Deutsche Theater sichern.

Das Land Berlin hat das Deutsche Theater behalten können. Alle anderen Ziele wurden verfehlt. Dabei wurde durch rechtswidriges und grob fahrlässiges Verhalten ein Schaden von mindestens 20 Millionen Euro produziert.

Nachteile für das Land Berlin	Euro
Entschädigung Müller Spreer 2004	8.700.000
Entschädigung GVG 2007	4.000.000
Zusätzliche 2.500 qm BGF in der Ergänzungsvereinbarung	3.000.000
zusätzliche 3.000 qm BGF im B-Plan	3.600.000
Kostenlose Flurstücke 242/243 mindestens	730.000
Summe	20.030.000

Es kann keine Rede davon sein, dass hier ein für das Land Berlin vorteilhaftes Geschäft abgewickelt wurde, wie es Senatsvertreter über wechselnde Koalitionen hinweg bis heute behaupten.