

## **Die Erweiterung des Cheruskerparks und die Nordspitze des GASAG-Geländes**

### **Der neue öffentliche Park auf der Nordspitze**

*„Das Europäische Energieforum stellt seinen Nachbarn und dem Stadtteil den lange vermissten öffentlichen Park zur Verfügung. Ein Schandfleck auf der Landkarte wird in einen wertvollen Bestandteil des Schöneberger Kiezes verwandelt.“ (EUREF Newsletter Nr. 2, 23.2.2009)*

Im Kiez der Schöneberger Insel ist nur wenig Grünfläche vorhanden, der Stadtteil ist unterversorgt. Der Bezirk hat daher schon lange darauf hingearbeitet, die Nordspitze des GASAG-Geländes als Erweiterung des Cheruskerparks hinzuzugewinnen. Allerdings ging er jahrelang davon aus, dass er ein wesentlich größeres Stück Land bekommen würde. Die GASAG hatte die Übertragung der gesamten Nordspitze fest versprochen. Die nun beschlossene Verringerung der Fläche für den öffentlichen Park auf der Nordspitze um circa ein Drittel haben die Nachbarn dem Investor zu verdanken. Er wollte den attraktiveren südlichen Teil der Nordspitze als Bauland und hat das durchgesetzt.

Der neue Park wird im Süden nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf von bis zu 45 m hohen Gebäuden eingegrenzt. Sie sorgen für eine teilweise erhebliche Verschattung in den Mittags- und Nachmittagstunden – und zwar auf den Kern des Parks. Aufgrund des höheren Sonnenstands ist die Schattenlänge im Sommer geringer. In den wichtigeren Übergangsjahreszeiten Frühling und Herbst aber setzt die Beschattung früher ein und ist länger (März/September ca. 11-16 Uhr), und sie betrifft mehr als die Hälfte des zukünftigen Parks. Die ganzjährige Nutzung der Grünfläche ist durch die hohen Gebäude also erheblich beeinträchtigt.

Die öffentliche Parkanlage finanziert der Bezirk natürlich selber. Oder was dachten Sie? Er hat dazu Mittel aus dem Stadtumbauprogramm in Höhe von 345.000 € zur Verfügung. Den Rest der Gesamtkosten in Höhe von 500.000 € muss er selber aufbringen.

### **Die Altlasten auf der Nordspitze**

*„Weil das Erdreich um den historischen Gasometer durch 100 Jahre industrielle Gasproduktion mit Schadstoffen verseucht ist, muss der Boden jetzt abgetragen werden, erklärt Christian Kuhlo, Architekt bei Müllers Planerfirma Konzeptplus. ... Die Kosten von zwei Millionen trägt der Investor.“ (Berliner Zeitung vom 14.11.2008 „Vergiftete Erde wird ausgetauscht“)*

Das gesamte GASAG-Gelände ist von schädlichen Altlasten aus der Gasproduktion vor 1945 betroffen. Diese spielten insbesondere bei der Planung eines öffentlichen Parks auf der Nordspitze eine wichtige Rolle. In jahrelangen Verhandlungen hat der Bezirk mit der GASAG um ein geeignetes Sanierungskonzept und dessen Finanzierung gerungen. 2005 beschloss die BVV, dass ein städtebaulicher Vertrag dazu ausgearbeitet werden soll. Kostengünstigere Varianten der Sanierung sahen eine Sicherung der Altlasten vor Ort vor. Die Mittel, die die GASAG in Höhe von 700.000 € in Aussicht stellte, waren jedoch knapp bemessen, und der Bezirk wollte so wenig wie möglich dafür ausgeben.

Für die vollständige Sanierung durch Bodenaustausch wurden 2005/06 Kosten von 2 Mio. € errechnet. Aus finanziellen Gründen entschloss sich das Bezirksamt daher 2006, ein Altlastensicherungskonzept und keine vollständige Sanierung zu verfolgen. Es sollte außerdem eine kostengünstige Grünanlage erstellt werden.

Im Sommer 2006 wurde die Nordspitze vom Rest des GASAG-Geländes in einer Grundstücksteilung getrennt. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Bezirk und GASAG zur Nordspitze wurde im Sommer 2007 durch den Investor, der im Februar 2007 einen Kaufvertrag über die Mittelfläche des GASAG-Gebiets geschlossen hatte (aber nicht über die Nordspitze), blockiert.

Im weiteren Verlauf fielen in Verhandlungen mit dem Investor folgende Entscheidungen: Den südlichen Teil der Nordspitze soll der Investor erhalten, die öffentliche Parkfläche verkleinert sich um ein Drittel. Das gesamte Gelände soll durch Bodenaustausch von Altlasten befreit werden, also durch die kostenintensivste Sanierungsweise. Das Grundstück soll vom Investor erworben werden. Er gibt den nördlichen Teil an den Bezirk ab, nachdem er saniert ist. Aber: Die Gesamtkosten in Höhe von 2 Mio. € trägt der Investor nicht allein!

### **Der Sanierungsvertrag zur Nordspitze**

*„Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg sei es ein glücklicher Umstand, dass ein privater Investor für die Entfernung des kontaminierten Bodens aufkomme und die Fläche mit neuer Erde der Öffentlichkeit zur Verfügung stelle, sagte Stadtrat Oliver Schworck (SPD). „Nur so ist die Sanierung in einem Umfang möglich, von dem wir nicht zu träumen gewagt hätten.““ (Berliner Morgenpost vom 14.11.2008 „Investor entfernt verseuchten Boden für Cheruskerpark-Erweiterung“)*

Der Investor hat die Nordspitze in einem Kaufvertrag vom 31.10.2008 erworben. Ein Sanierungsvertrag zur Nordspitze zwischen GASAG, Investor und Bezirk vom November 2008 regelt die Kostenteilung der Sanierung. Die Sanierung der Fläche der öffentlichen Parkanlage kostet geschätzte 1.339.566 €. Die Sanierung der Fläche des Investors kostet geschätzte 709.643 €. Die Kosten im Bereich des zukünftigen Parks sind aufgrund stärkerer Belastung wesentlich höher als auf dem südlichen Teil des Investors. Die Flächen sind:

7.000 qm für den Park (davon sind 4.400 qm zu sanieren, der Rest ist unbelastet)  
3.511 qm für den Investor / das Projekt EUREF

Die GASAG trägt 750.000 € zur Sanierung bei. Der Bezirk verpflichtet sich, 400.000 € zu tragen. Damit entfällt ein Restbetrag von knappen 900.000 € der voraussichtlichen Gesamtsanierungskosten auf den Investor. Für die von ihm beanspruchte Südfläche, die eine weniger teure Sanierung erfordert, sind 709.643 € notwendig. Mit anderen Worten: Der Investor beteiligt sich mit dem Differenzbetrag von ca. 190.000 € an der Sanierung der öffentlichen Parkfläche.

Der erste Teil der Sanierung der Nordspitze wurde vom Investor zum 5.2.2009 durchgeführt (ca. 4.500 qm) und die Fläche der künftigen Parkanlage damit von Altlasten befreit. Der Boden wurde aufgeschüttet, jedoch nicht mit „neuer Erde“. Die kommt erst mit der Anlage des neuen Parks, für den der Bezirk erheblich mehr Mittel ausgibt, als er früher beabsichtigte.