

paperpress

.....N e w s l e t t e r.....

Impressum: paperpress Jugend- und kommunalpolitischer Pressedienst Berlin. Gegründet am 7.4.1976. Gründer und Herausgeber: Ed Koch. Chefredakteur: Chris Landmann (verantwortlich für den Inhalt), Fotoredaktion: Lothar Duclos. Träger / Verlag / Vertrieb / Druck: Paper Press Verein für gemeinnützige Pressearbeit in Berlin e.V., vertreten durch den Vorstand Ed Koch und Chris Landmann. Postanschrift: Paper Press, Postfach 42 40 03, 12082 Berlin. Web: www.paperpress.org (Textarchiv) / www.paperpress-newsletter.de (Newsletter-Archiv) / Telefon: (030) 705 40 14 Fax: 705 25 11 – Leserschriften, Be- und Abbestellung des Newsletters und der monatlichen Druckausgabe: E-Mail: post@paperpress.org – Nachdruck honorarfrei mit Quellenangabe. Der Newsletter wird kostenlos zugestellt. Alle Newsletter-texte auch auf www.paperpress.org. Die Druckausgabe erscheint monatlich. Preis für die Zustellung: 20 Euro jährlich.

Nr. 492 Z10

27. April 2013

38. Jahrgang

Der Fall Säntisstraße

Urteil in Köln für Anfang Juni erwartet

Am Freitag, dem 26. April 2013, fand vor dem Oberlandesgericht Köln unter Vorsitz des Vizepräsidenten Ulf-Thomas Bender die Revisionsverhandlung im Streit um die Herausgabe von Teilflächen der Kleingartenkolonie Säntisstraße statt.

Zur Vorgeschichte: Im Januar 2012 hat der Eigentümer des Arians, die Hortuli GmbH, dem Pächter, der Bahnlandwirtschaft Berlin e.V., zwei Teilflächen gekündigt. Der Kündigung wurde widersprochen, woraufhin die Eigentümerin den Pächter verklagte. Im September 2012 fand vor dem Landgericht Bonn die Verhandlung statt, am 2. November 2012 erging das Urteil. Die Klage wurde abgewiesen, weil es zu diesem Zeitpunkt nur Bauvorbescheide, aber keine Baugenehmigung gab. Schon bei dieser Verhandlung wurde eine Schwachstelle deutlich, die allein die Bezirksverwaltung Tempelhof-Schöneberg zu verantworten hat. Der Richter wies darauf hin, dass er den Akten nichts entnehmen könne, was darauf hinweist, dass der Bezirk die Kolonie erhalten will. Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Erhalt der Kolonie vom Februar 2010 ist nicht aktenkundig und wurde – wie bekannt – auch erst drei Jahre später der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übersandt.

Die Hortuli GmbH ging in Revision. Am 26. April kam es zur Verhandlung in Köln. Das OLG tat sich schwer, ein Urteil zu fällen, weil es wenig bis keine Rechtsprechung zu dieser Problematik gebe. Beide Seiten haben nun noch einmal die Möglichkeit, schriftlich Stellung zu nehmen. Das Urteil wird dann für Anfang Juni erwartet. Geklärt werden muss u.a., welche Voraussetzungen für eine Kündigung des Geländes nach dem Bundeskleingartengesetz erforderlich sind. Bedarf es einer vorliegenden Baugenehmigung oder reicht ein Bauvorbescheid aus? Die rechtliche Situation verständlich darzustellen, ist ebenso schwierig wie das Aufdröseln des Geländes in mehrere Teilbereiche.

Wir wagen mal einen Versuch bezüglich der Teilbereiche: Rund 100.000 qm misst die Gesamtfläche des Geländes. Gekündigt wurden bislang zwei Flächen, und zwar ein Gebiet unmittelbar neben der nicht zum Koloniegelände gehörenden Säntisstraße 89, auf der bereits gebaut wird. Ein Stück erstreckt sich von der Säntis- bis zur Schwechtenstraße und ist 80 m breit und 280 m lang, also rund 22.400 qm groß. Ein zweites Gebiet befindet sich unmittelbar neben der Bahntrasse und ist rund 142 m breit und 206 m lang von der Säntis- bis zur Schwechtenstraße, also

rund 29.000 qm groß. Es geht also im Rechtsstreit um etwa die Hälfte der Gesamtfläche. Für das Mittelstück des Areals liegt bislang keine Kündigung vor. Für die beiden rechtsstreitlichen Teilflächen wurden am 3. August 2012 Bauvorbescheide zur Errichtung von Logistikzentren durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erlassen. Beantragt wurden die Bauvorbescheide am 24. Januar 2012 von der Loran Immobilien GmbH & Co. KG für die eine Fläche und am 30. Januar 2012 von der Sigma Logistics Services Ltd, eine Gesellschaft nach britischem Recht, für die andere. Beide Gesellschaften haben dieselbe Geschäftsadresse. Geschäftsführer der Sigma Ltd. ist Sergey N., der bis August 2011 auch Geschäftsführer der Loran GmbH war und abgelöst wurde von Alexander P. Eine weitere Immobilien GmbH mit derselben Anschrift, trägt auch den Namen von Herrn P. Sergey N. ist für diese als Geschäftsführer im Handelsregister vermerkt. Und um die Sache noch unübersichtlicher zu machen, existiert auch noch die Loran Immobilien Verwaltungs GmbH, natürlich mit gleicher Adresse wie alle Vorgenannten. Geschäftsführer dieser GmbH sind Sergey N. und Roland F. Herr F. ist übrigens auch Geschäftsführer der Hortuli GmbH, der das gesamte Areal gehört, natürlich mit derselben Anschrift. Es gibt sicherlich gute Gründe dafür, fünf Gesellschaften für ein Projekt gegründet zu haben. Vermutlich ist es ein Steuermodell. Man wird aber den Verdacht nicht los, dass diese vielen Gesellschaften auch dazu dienen sollen, die Bezirksverwaltung zu verwirren. Das ist nachhaltig gelungen.

Betrachten wir in diesem Zusammenhang das Nachbargrundstück Sântisstraße 89. Auf diesem Grundstück befand sich ein Gewerbetreibender, der offenbar in die Insolvenz gegangen ist. Das Gelände wurde von dem oben beschriebenen Gesellschaftsgeflecht gekauft. Einschub: Natürlich sind alle Grundstückskäufe ordnungsgemäß abgelaufen. Daran ist nichts zu kritisieren, dass jemand etwas kauft, was zum Verkauf ansteht.

Am 20. Juli 2011 stellte die Loran Immobilien GmbH & Co. KG einen Antrag auf Baugenehmigung beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Dieser wurde am 9. Februar 2012 erteilt. Zu diesem Zeitpunkt war dem Bezirksamt bekannt, dass für zwei Flächen der angrenzenden Kleingartenkolonie Anträge auf Bauvorbescheide vorlagen (24. und 30.01.2012). Auf allen drei Flächen sollen Logistikzentren entstehen. Einen Zusammenhang zwischen der beantragten Baugenehmigung für die Sântisstraße 89 und für die daneben liegenden Flächen, sah das Bezirksamt offenbar nicht. Die Baugenehmigung wurde erteilt, ohne die weiteren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Und so wurde, angesichts des Umstandes, dass für die Nr. 89 ein Logistikzentrum mit nur 20 Lkw-Bewegungen am Tag beantragt wurde, auf ein Verkehrs- und Lärmgutachten verzichtet. Für die beiden auf dem Kleingartengelände liegenden weiteren zwei Logistikzentren wurden jeweils 30 Lkw-Bewegungen beantragt. Hier nun besteht das Bezirksamt auf ein Verkehrs- und Lärmgutachten.

Der Zusammenhang zwischen den Logistikzentren wurde den Betroffenen in Köln sehr deutlich. Dort nämlich sagte der Geschäftsführer der Hortuli GmbH, Roland F., freimütig, dass ihm allein das Gelände Sântisstraße 89 nicht ausreiche. Dort entstünde zwar das beantragte Logistikzentrum mit Büroflächen und Hallen, das angrenzende Gelände werde aber für weitere Hallen benötigt. Letztlich entsteht ein Logistikzentrum, bestehend aus der Nr. 89 und der angrenzenden Fläche. Hätte das Bezirksamt diesen Zusammenhang von Anfang an durchschaut, hätte es für die Nr. 89 vorerst keine Baugenehmigung geben dürfen und die Auflage eines Verkehrs- und Umweltgutachtens wäre hier bereits zwingend erforderlich gewesen. Der Umstand, dass auf Nr. 89 bereits gebaut wird, dass für die beiden anderen Teilflächen Bauvorbescheide erteilt wurden und seit zwei Wochen ein Bauantrag für eine Teilfläche vorliegt, wertet das Gericht als erkennbaren Willen des Investors, sein Projekt tatsächlich umzusetzen.

Erinnern wir uns. Obwohl immer wieder vom Bezirksamt behauptet, sind außer Meinungsäußerungen nie Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Kleingärtner an die

Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wirtschaft gestellt worden. Auch ein Antrag an die Deutsche Bahn, feststellen zu lassen, wer die Planungsbefugnis hat, wurde nicht gestellt. Das Bezirksamt zitiert hingegen immer wieder aus einem Bescheid des Eisenbahnbundesamtes, der für ungültig erklärt wurde. Das Bezirksamt hat im Fall Sântisstraße genauso verwirrend gearbeitet, wie der Investor seine Gesellschaften tätig werden lässt.

Was kann nun geschehen? Das OLG Köln wird im Juni ein Urteil fällen. Aufgrund der erteilten Baugenehmigung für die Nr. 89 und die Bauvorbescheide für die anderen Flächen, könnte das Gericht zu dem Schluss gelangen, dass die Flächen von den Kleingärtnern geräumt werden müssen. Von Entschädigungsansprüchen und einer Zeitschiene wollen wir hier noch gar nicht sprechen. Es kann, was an anderer Stelle in Berlin schon geschehen ist, auch Marienfelde drohen. Die Kleingartenanlage wird freigeräumt und die entstehende Brache liegt dann jahrelang ungenutzt herum. Denn eines ist sicher: Die Anwohner in der Sântisstraße werden trotz der Einschüchterungsversuche des Rechtsamtes gegen die geplanten Logistikzentren klagen. Das kann sich hinziehen. Ausgang offen.

Das Bezirksamt hätte mehrfach die Möglichkeit gehabt, das Ruder herumzureißen. Es ist kein einziger konkreter Versuch unternommen worden. Die Kleingärtner werden sich, wenn sie ihre Sachen gepackt und das Gelände verlassen haben, bei ihren Volksvertretern herzlich bedanken können.

Das Urteil des OLG Köln könnte aber nicht das letzte in der Angelegenheit sein. Möglicher Weise endet alles erst vor dem Bundesgerichtshof in Karlsruhe.