

Gabriela Keller / Ralf Schönball

Grenzwertig / Checkpoint-Investor mit heiklen Partnern
BERLINER ZEITUNG / DER TAGESSPIEGEL

BERLINER ZEITUNG

Grenzwertig

von Gabriela Keller

Der Checkpoint Charlie war im Kalten Krieg ein Ort von höchster Symbolkraft. Bis heute zieht der Mythos Millionen Touristen aus aller Welt an. Nun haben internationale Investoren die letzten beiden Brachen für sich entdeckt. Eine Geschichte über politisches Desinteresse, Absprachen hinter verschlossenen Türen und Geldquellen, die Fragen aufwerfen.

Die Sonne wirft hartes Licht auf den Asphalt, als Theresa Keilhacker aus der einen Hälfte der Stadt in die andere tritt und sich ausmalt, was an diesem Ort alles möglich wäre. Sie lässt die Kontrollbaracken-Kopie, die Sandsäcke und GI-Darsteller hinter sich, „You are leaving the American Sector“, vorm Kentucky Fried Chicken spielen Hütchenspieler ihr Spiel. Gegenüber breiten sich Brachen rechts und links der Straße aus, eine Geröllwüste aus Schotterkies, da und dort Wurstbuden, ringsum das Wirrwarr aus Touristen, Stadtführern, Bettlern, Händler mit Karren voll Russenmützen.

Theresa Keilhacker stört sich nicht an ihnen. Sie ist Architektin, eine hochgewachsene Frau Anfang 50, schwarz gekleidet, mit Hornbrille und Hosenanzug. Wie sie es sieht, hat dieser Ort ein Potenzial, das es kaum noch gibt. Ein Leerraum, groß wie zwei Fußballfelder, und das gerade hier. „Ich finde, so etwas gehört in öffentliche Trägerschaft“, sagt sie, „es ist eine Frage des politischen Willens.“ Genau das ist der Punkt.

Der Checkpoint Charlie war im Kalten Krieg ein Ort von höchster Symbolkraft; hier standen sich sowjetische und amerikanische Panzer gegenüber, die Bilder sind in Schulbüchern abgedruckt, der Name ist Menschen überall in der Welt ein Begriff. Jetzt haben Investoren die Brachen für sich entdeckt: Die Firma Trockland plant einen Komplex aus Wohnungen, Büros, Restaurants und ein „Hard Rock Hotel“ mit knapp 380 Zimmern. Aber nun gibt es Kritik; seit Wochen kreist ein Konflikt um die Zukunft des Checkpoint Charlie, in dem es vor allem um eine Frage geht: Wer darf entscheiden, wie es aussieht in der Stadt? Diejenigen, die darin leben? Oder die, die dort Geld verdienen wollen?

Keilhacker war Teil einer Expertengruppe, die sich im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Areal befasste. Sie sagt, dass es hier um etwas anderes gehen sollte als um Gewinnmaximierung: „Wir sind uns einig, dass man hier Freiraum braucht, damit die Grenzübergangsstelle spürbar bleibt.“

Sie hält kurz inne und überlegt, was hier alles entstehen könnte, wenn die Flächen in öffentlichem Besitz wären: nicht nur ein Gedenkort, auch Schulen, Kitas, Werkstätten, bezahlbare Wohnungen. Doch es sieht so aus, als würde all das ein schöner Traum bleiben, sie sagt: „Ich verstehe nicht, warum Berlin sich verhält, als wäre es in der Defensive.“

Auch Heskel Nathaniel sieht die Zukunft bereits vor sich; er federt die Treppen in dem alten Backsteinbau herunter, wo die Firma Trockland ihren Sitz hat, dem alten Postfuhramt in Schöneberg. Im Erdgeschoss geht es durch einen Vorraum, dann zieht er einen Vorhang zur Seite, und schon steht er mittendrin in dem Hotel, das es noch gar nicht gibt.

Nathaniel, sehr braun gebrannt und sportlich, mit T-Shirt und Jeans, hat einen ganzen Flur des Hotels, so wie er später aussehen soll, hier aufgebaut. In einem der Zimmer stellt er sich vor eine Wand, über die überlebensgroße Porträts von David Bowie flackern. „Der Checkpoint Charlie ist für mich kein Immobilienprojekt, sondern eine Transformation“, sagt er. „Man merkt, dass es unterschiedliche Meinungen zu der Frage gibt: Was ist Berlin? Kapitalismus oder Sozialismus? Es wird noch dauern, bis Berlin sich definiert hat.“

Nathaniel, 56 Jahre, stammt aus Israel. Die Firma Trockland gründete er vor knapp zehn Jahren mit. Schlagzeilen machte sie mit einem Luxuskomplex an der East Side Gallery, für den sie ein Stück der Mauerreste heraustrennen und umsetzen ließ. Aber am Checkpoint Charlie geht es nicht so schnell voran, wie er es gern hätte. Bevor er bauen kann, will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einen Bebauungsplan aufstellen. Die Linke Senatorin Karin Lompscher will die Bevölkerung bei großen

Vorhaben früher und stärker mitbestimmen lassen. Die Phase der öffentlichen Beteiligung hat Ende Mai begonnen.

Da hatte sich das Land längst in allen wichtigen Punkten mit dem Investor geeinigt. Kritiker werfen dem Senat daher vor, Partizipation nur zu simulieren. Eine kleine Gruppe hat sich zusammengetan, Fachleute, die finden, dass Berlin bei dem Deal nicht gut wegkommt. Theresa Keilhacker ist darunter und der frühere Kultursenator Thomas Flierl. Sie haben ein Papier verfasst, in dem sie fordern, dass die Belange der Öffentlichkeit Vorrang vor Renditeinteressen haben sollten. Das Verfahren drohe, „zur Farce zu werden“.

Die Einigung haben die Kultur und die Finanzverwaltung ausgehandelt; sie haben im September mit Trockland einen Letter of Intent formuliert, eine Absichtserklärung. Abgemacht ist, dass der Investor auf dem westlichen Areal Geschossflächen von 26 000 Quadratmetern bauen kann. Auf dem östlichen sind 23 500 vorgesehen. Dafür bekommt das Land ein Museum mit 3 000 Quadratmetern, davon 2 000 unter der Erde. Dafür soll Berlin jeden Monat eine Miete von 25 Euro pro Quadratmeter im Monat zahlen.

Damit erinnert der Fall an den Abriss der Kudamm-Bühnen; wie die Berliner Zeitung im Mai berichtete, hatte Kultursenator Klaus Lederer (Linke) auch dabei eine Einigung mit dem Investor ausgehandelt und damit die Debatte um eine Rettung der historischen Theater beendet.

Das Ressort selbst sieht die Einigung im Fall Checkpoint Charlie als Erfolg: „Unser Ziel war ein Museum mit langfristig günstigen Mietkonditionen“, schreibt ein Sprecher, dies habe man erreicht. Zum Vorwurf, damit die Beteiligung ausgehebelt zu haben, teilt er mit, sein Haus habe „zum Museum verhandelt und ist von der Kritik nicht betroffen“.

Das ist es sehr wohl. Das Museum zählt zu den Kernanliegen des Landes. Auch der Landesdenkmalrat fühlt sich übergangen. In einem Schreiben vom 27. April notiert das Gremium: „Der Landesdenkmalrat stellt fest, dass er zu einem Zeitpunkt einbezogen wird, an dem durch einen Letter of Intent wichtige Interessen von Hauptbeteiligten bereits einvernehmlich artikuliert sind.“

Was die Kritiker umtreibt ist auch, dass das Land sich nicht fügen müsste: Berlin hat ein Vorkaufsrecht für die Flächen. Trockland gehören sie noch nicht. Die Firma hat bisher nur auf dem Areal lastende Grundschulden von rund 90 Millionen Euro gekauft. Anfang 2016 ließ sie sich im Grundbuch vormerken.

Im Grundbuchamt im zweiten Stock des Amtsgerichts Mitte zieht ein Mitarbeiter sechs dicke, staubige Ordner aus dem Regal. Aus den Dokumenten lässt sich auch eine Episode der Berliner Geschichte ablesen, aber keine, die sich in Schulbüchern findet: Sie handelt von Investoren, die das große Geschäft wittern und Projekte in Milliardenhöhe, Arbeitsstellen und hohe Umsätze versprechen, und von einem Senat, der ihnen sehr gerne glauben will.

Bis 1993 steht im Grundbuch: „Eigentum des Volkes.“ Dann verkaufte das Land das Areal an die US-Gruppe Central European Development Corporation (CECD) für knapp 58 Millionen D-Mark; die wollte ein „American Business Center“ bauen. Geplant waren fünf Gebäude mit Büros für internationale Firmen.

In einem Brief an das Amtsgericht schreibt die Finanzverwaltung damals, sie bitte um eine Bearbeitung der Anträge „mit größtmöglicher Dringlichkeit“, weiter heißt es: „Lassen Sie uns bitte abschließend bemerken, dass das Bauvorhaben wegen seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von entscheidender Wichtigkeit ist.“

Im Juli 2003 wird das Insolvenzverfahren gegen die Eigentümer eröffnet. 2007 kaufte die irische Firma K& E Kavel Limited die Kredite; aber wegen der Finanzkrise scheiterten deren Pläne. Sie verpfändete die Kredite an die Allied Irish Banks, die wiederum von der Bad Bank Nama aufgefangen wurde. Dann geschah nichts, bis Trockland die Kredite kaufte. Den Akten nach hat der Preis dafür 75 Millionen Euro betragen.

Im Vertrag zwischen Trockland und dem Insolvenzverwalter stehen die Kaufpreise für die hoch belasteten Grundstücke: 16 Millionen Euro für das östliche, 26 für das westliche.

Weiter hinten steht aber auch: Der Notar habe „die Käufer darüber belehrt“, es könne passieren, dass das Land Berlin „sein Vorkaufsrecht hinsichtlich des hier beurkundeten Verkaufsfalls ausübt“. Wenn Berlin die Flächen wollte, müsste der Investor das demnach hinnehmen. In dem Vertrag steht: „Die Käufer werden sich bemühen, Löschungsbewilligungen für die Vorkaufsrechte einschließlich eines Verzichts auf das jeweilige Vorkaufsrecht zu erhalten.“

An einem stickigen Abend Anfang Juli füllt sich das Asisi-Panorama, das runde Gebäude auf der westlichen Brache. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat zu einer öffentlichen Debatte eingeladen. 150 Leute mögen da sein, vielleicht 200. fast nur Politiker, Referenten, Architekten, nur ein paar vereinzelte Bürger stehen hinten an der Wand. Hesel Nathaniel tritt vor das Publikum; er wirkt bestens gelaunt. „Für mich ist heute ein besonderer Tag“, sagt er, „weil wir jetzt nicht mehr diskutieren ob, sondern wie.“

Vor ein paar Monaten noch sah es aus, als könne Nathaniel bauen, wie er will. Ersten Entwürfen nach sollten Glasfassaden direkt am Bordstein aufragen wie Steilwände. Dagegen bezog der Landesdenkmalrat Stellung: Eine zu dichte Bebauung könne den historischen Ort unkenntlich machen, warnte der Rat in einem Schreiben: „In das kollektive Gedächtnis hat er sich durch die seit Kriegseinwirkungen offenen Flächen eingepägt.“ In praktisch letzter Minute stellte das Landesdenkmalamt fast das ganze Areal unter Denkmalschutz. Eine Bebauung werde dies „nicht grundsätzlich“ behindern, schreibt das Amt auf Anfrage. Wichtig sei aber dass „die städtebauliche Zäsur sichtbar bleibt“.

Infolge der Proteste verwarf Trockland den Plan. Die Firma und das Land haben nun sieben Architekturbüros beauftragt, Lösungen zu finden. Nach welchen Kriterien sie ausgewählt worden sind, wurde nicht bekannt gegeben. In Ausschreibungsunterlagen, die der Berliner Zeitung vorliegen, steht, dass jeder Teilnehmer 20 000 Euro als Honorar erhält. Weiter ist darin zu lesen: „Die exponierte Lage und der hochfrequente Publikumsverkehr“ böten beste Voraussetzungen für den Einzelhandel, gewünscht sei daher „eine Maximierung der Flächen unter Berücksichtigung der geforderten Qualitäten“.

Am Tag nach der Debatte eilt Nathaniel in einen weiten, blendend weißen Besprechungsraum. „Mehr als 20 Jahre hat dieser Ort im Herzen von Berlin brachgelegen“, sagt er, „wenn sich dort etwas entwickelt, wird das ein Sprung für die Stadt sein.“ Er hat verstanden, dass er an der Stelle am besten weiterkommt, wenn er Kompromisse eingeht. Deshalb erträgt er das zähe Verfahren, obwohl es ihn viel Geld gekostet hat.

Am Ende sagt er in die Stille des Saals: „Ein Punkt ist mir wichtig. Der Senat hat selbst beschlossen, dass der Ort kommerziell entwickelt werden soll. Deswegen ist es klar, dass es eine kommerzielle Sache sein wird.“ Trockland hat in Berlin bereits mehr als ein Dutzend Objekte entwickelt. Das Unternehmen versteht es, den typischen Berliner Mischmasch aus historischer Symbolik, kreativer Energie und dem rohen Glamour der Nachwendezeit zu kapitalisieren: Trockland baut auf dem früheren Todesstreifen, zu den Objekten der Firma zählt einer der sozialistischen Paläste am Frankfurter Tor, sie verwandelt halb verfallene Industrieruinen wie das Eiswerk an der Köpenicker Straße in Lofts, Büros oder schicke Gewerbeflächen.

Davon profitieren vor allem private Investoren; institutionelle Anleger wie Pensionsfonds sind kaum darunter. Wie eine Analyse von Auszügen aus Handelsregistern und Wirtschaftsdatenbanken zeigt, stammt das Geld für Projekte überwiegend von den Partnern der Firma selbst und anderen Einzelpersonen, darunter namhafte Investmentbanker und ihre Familien, CEOs und Unternehmer in Großbritannien, Deutschland, Israel, Zypern. Ein Beispiel ist Klaus Diederich: Der pensionierte Chairman für das Investmentgeschäft bei JP Morgan in London zählte lange zu den einflussreichsten deutschen Bankern.

Beziehungen zwischen global bestens vernetzten Leuten mit Drähten in die Finanzaristokratie – das ist offenbar die Infrastruktur, die Trockland trägt, oder, wie Nathaniel sagt: „Wir sind ein Freundeskreis.“

Das Netzwerk hinter dem Namen Trockland umfasst mehrere Dutzend teils verschachtelte Firmen, darunter knapp 20, die alle Trockland Real Estate heißen – Objektgesellschaften für einzelne Immobilien. Bei den Branchen am Checkpoint Charlie ist das die Trockland IX Real Estate. Unter den Anteilseignern gibt es ein paar Namen, die aufmerken lassen: etwa zwei russische Banker, die Führungspositionen bei der RCB-Bank in Zypern haben, Kirill Zimarin und Andrey Vedenkov. Die RCB ist eine Tochter der russischen VTB-Bank und tauchte im Zusammenhang mit den Panama-Papers auf – Putins engstes Umfeld soll sie für Offshore-Transaktionen von einer Milliarde Dollar genutzt haben, die RCB bestreitet das.

Anteile halten auch die russische Chefin einer Londoner Investmentfirma und ein zyprischer Versicherungsvorstand. Den größten Teil, mehr als die Hälfte, hält die Trockland Holding, die mehrheitlich den Geschäftsführern Heskel Nathaniel und Neofytos Stylianos gehört. Die Gesellschaft, die an mehreren Trockland-Projekten beteiligt ist, wurde auf Zypern registriert; die Insel gilt als Steueroase, die auch Schwarzgeld anzieht, vor allem aus Russland. Steuervorteile seien aber nicht der Grund, sagt Nathaniel: Sein Mitgeschäftsführer Stylianos sei Zypriot und habe die Holding vor Jahren in seiner Heimat gegründet; sie werde aber bald nach Deutschland geholt.

Auch die Verbindungen nach Russland dürften kein Zufall sein: Einer der Trockland-Partner ist Vladimir Sokolov, er verantwortet die Finanzen des Unternehmens. Davor war er bei der Investmentbank VTB Capital als Hauptgeschäftsführer tätig. Diese ist eine Tochter der staatlich kontrollierten Bank VTB, gegen die die EU und die USA Sanktionen verhängt haben. Nathaniel sagt: Die Finanzierung sei bei allen seinen Investoren transparent. „Wir arbeiten nur mit in Deutschland ansässigen Banken, die alles überprüft haben.“

Anfang 2016 beschloss der Senat, den Bebauungsplan I-98 aufzustellen, die Verhandlungen mit Trockland liefen da schon. Einer, der sich mit dem Verfahren auskennt, sagt: „Das Ziel der Senatsverwaltungen ist, dass man einen privaten Entwickler für das Vorhaben hat – und im Gegenzug auf das Vorkaufsrecht verzichtet.“

Der Checkpoint Charlie ist ein berühmter Ort und ein vergessener. Am Morgen verdichtet sich das Chaos an der Kreuzung; der Berufsverkehr mischt sich mit Taxis, Trabis, Bierbikes; mit dröhnendem Hupen treiben die Reisebusse die Menschen auseinander, die auf der Straße stehen und Fotos machen – hier will man nicht verweilen, hier gibt man Gas. „Ich beobachte, dass der Checkpoint Charlie den Ruf eines reinen Touristenortes hat. Man sucht ihn nur auf, wenn es unbedingt nötig ist“, sagt Christoph Sommer. Er forscht zum Thema Stadtentwicklung und hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft hinsichtlich ihres neuen Tourismuskonzepts beraten. Am Checkpoint Charlie, meint er, steht vieles auf dem Spiel. Was dort entsteht, könne eine große Chance sein oder zu einer weiteren Kommerzialisierung und Banalisierung führen. „Die Gestaltungsräume in Berlin schwinden“, sagt er. „Das ist ein Grund, warum das Land hier vorsichtig sein sollte.“

Doch es gehört zu den Widersprüchen dieser Geschichte, dass ein politisches Desinteresse herrscht, das nicht zu der Bedeutung des Ortes passt: Kein Politiker hat ihn zum Thema gemacht, im Abgeordnetenhaus wurde kaum einmal darüber gesprochen, und wenn, ging es um unerlaubt aufgestellte Buden, das Verkehrschaos, aber fast nie darum, wie Berlin der Bedeutung des Ortes gerecht werden kann. „Wir hatten es immer nur mit den Würstchenbuden zu tun“, sagt ein Abgeordneter, der auf Stadtentwicklung spezialisiert ist: „Vor einigen Jahren gab es eine Debatte, aber die ist eingeschlafen.“ Warum, weiß er nicht, auch nicht, was der Stand ist; nur eins: „Es ging dort einfach nie irgendwas voran.“ Sein Name soll nicht genannt werden; er will nicht, dass es so aussieht, als habe er das Thema vernachlässigt.

Damit ist der Checkpoint Charlie auch ein Lehrstück dafür, wie die Absprachen der Verwaltung die Demokratie unterlaufen: Das Land hat das Bebauungsplanverfahren so gelegt, dass es in die Sommerpause fällt. Wenn die Abgeordneten im Herbst zurückkehren, kriegen sie eine fertige Lösung auf den Tisch und sollen abstimmen.

In seinem Büro beugt sich Manfred Kühne, zuständiger Abteilungsleiter in der Bauverwaltung, über die historischen Fotos und Stadtpläne, die er bereitgelegt hat. Er denkt zurück und lächelt dünn. Vor 23 Jahren hatte er zum ersten Mal mit dem Checkpoint Charlie zu tun. „Damals schienen alle Fragen geklärt“, sagt er. „In der Phase war die Stadtplanung überzeugt, dass der Grenzstreifen komplett bebaut werden sollte.“ Kühne weiß, dass es wegen der Planungen für das Areal Kritik aus mehreren Richtungen gibt; er hat es mit einer schwierigen Gemengelage zu tun. Der Referatsleiter macht wichtige Augen und sagt: „Wir fühlen uns als Anwalt der Komplexität.“

Da ist der Investor, der die Geduld verlieren könnte. Da ist das Land, das nicht riskieren will, dass er abspringt. Da sind die, die fordern, dass das Gedenken Vorrang hat. Und andere, die für eine vollständige Bebauung plädieren, um die historische Zäsur zu schließen, „manche nennen das Heilung“, sagt Kühne. Seinem Ressort gehe es darum, dass ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Handel entsteht, und dass mindestens 30 Prozent der Wohnungen Sozialwohnungen sind.

„Wir haben von Anfang an gesagt: Das hier ist nicht nur ein kommerzieller und historischer Ort, sondern auch ein Alltagsort“, Kühne seufzt, die neuen Regeln für mehr Beteiligung machen seine Arbeit nicht leichter. Aber, sagt er, der Spielraum hat eben Grenzen. „Ich verstehe die Einwände, weil viele Akteure in Berlin der Auffassung sind; in unserer Stadt ist alles verhandelbar“, sagt er, aber das letzte Wort hätten auf der einen Seite das Abgeordnetenhaus, auf der anderen der Bauherr.

Bei allen vertraglichen Fragen verweist Kühne auf die Finanzverwaltung. Doch wer dort auf Antworten hofft, stößt auf frapierende Intransparenz. Die Sprecherin schreibt: „Dem Senat liegen grundsätzlich keine Erkenntnisse über Grundstücksgeschäfte privater Dritter vor, an denen das Land Berlin nicht unmittelbar beteiligt ist.“

Das Ressort erklärt das Thema zur Privatsache. Aber so einfach ist es nicht. Zum einen räumt das Grundbuch dem Land weitgehende Rechte ein. Und zum andern soll das Museum öffentlich finanziert werden; wenn der Letter of Intent bestehen bleibt, werden künftig im Jahr 900 000 Euro Steuergeld an Trockland überwiesen. Ob das Land Vorkaufsrechte ausüben kann, werde regelmäßig geprüft, schreibt die Sprecherin. Ob auch in diesem Fall, lässt sie offen, ebenso alle Fragen, in denen es um die Verhandlungen geht. Laut Landespressegesetz sind alle Behörden auskunftspflichtig. Als die Berliner Zeitung nachhakt, antwortet die Pressestelle nicht mehr.

„Das ist der bekannteste Grenzübergang der ganzen Welt“, sagt Daniela Billig, Sprecherin für Stadtentwicklung bei der Berliner Grünen-Fraktion. „Wir müssen uns als Stadtgesellschaft überlegen: Wie wichtig ist uns das?“ Um das einschätzen zu können, bräuchte es Informationen. Billig hat eine kleine Anfrage gestellt: Was weiß der Senat über die Eigentumsverhältnisse? Hat der Senat Kenntnis von dem Kaufpreis? Auch sie erhielt keine Informationen.

Die Expertengruppe um Theresa Keilhacker hat ihre Vorschläge an alle beteiligten Senatsverwaltungen geschickt. Kultursenator Lederer schrieb zurück: Die vereinbarten „Eckpunkte zur Fläche, zur Lage und zu den Mietkonditionen“ für das Museum, seien „ausgesprochen vorteilhaft“. Der Rest sei im Bebauungsplanverfahren zu klären. Aus der Finanzverwaltung schreibt Staatssekretärin Margaretha Sudhoff: Es sei zu berücksichtigen, dass sich die Baufelder in Privateigentum befänden. „Planerische Vorgaben wirken sich somit ggf. zulasten des Landes Berlin aus, wenn sie z. B. Planungsschäden nach sich ziehen.“ Eine Ausübung des Vorkaufsrechts komme nicht infrage; das Land strebe die „Kooperation mit einem Privatinvestor“ an.

Im fünften Stock einer der beiden Türme, die wie Monolithe an der Karl-Marx-Allee stehen, öffnet Thomas Flierl die Tür, der frühere Kultursenator läuft über das Parkett seiner Wohnung in die Küche und setzt Kaffee an. Flierl hatte als Kultursenator das Berliner Konzept zum Mauergedenken entwickelt. „Kurz nach der Wende wurde die Mauer rückhaltlos abgerissen, statt zu überlegen: Was kommt jetzt auf uns zu?“, sagt er. Nun stelle sich die Frage, wie Berlin mit der Erinnerung umgehen soll.

Auch er stört sich daran, dass bei so einem Thema Einigungen hinter verschlossenen Türen getroffen werden. Ihn ärgert außerdem, dass sich das Land dem Investor als Ankermieter anbietet – und damit das Vorhaben eines Investors aufwertet. „So entstünde eine ganz unübersichtliche Gemengelage von privaten und öffentlichen Interessen.“

Es fehle den zuständigen Politikern an Gespür für die geschichtliche Dimension des Ortes, sagt er: „Meine Kritik an der Kulturverwaltung ist, dass sie sich nur auf das Museum konzentriert und die topografische Struktur dieses Orts aufgibt.“

Anfang August sollen die Architekten ihre Entwürfe vorstellen, dann endet die Phase der öffentlichen Beteiligung. Hessel Nathaniel hofft, dass er am Tag der Deutschen Einheit 2019 den Grundstein legen kann. Nathaniel und seine Partner haben in Berlin bereits Projekte von mehr als einer Milliarde Euro realisiert, aber sie sind noch nicht satt. Sein Ziel ist, dass die Firma bis 2022 über ein Immobilienvermögen von drei Milliarden Euro verfügt.

DER TAGESSPIEGEL

Checkpoint-Investor mit heiklen Partnern

von Ralf Schönball

Familienangehörige des turkmenischen Ex-Despoten Nijasow halten Anteile an Firmen der Trockland-Gruppe

Verwandte des früheren turkmenischen Staatschefs und selbst ernannten „Oberhauptes aller Turkmenen“ Saparmurat Nijasow sind an Firmen der Trockland-Gruppe beteiligt, die den weltberühmten Checkpoint Charlie bebauen will. Die Witwe des 2006 verstorbenen turkmenischen „Herrschers auf Lebenszeit“ sowie Nijasows Tochter und Enkelin besitzen Anteile an einzelnen Firmen. Auch Nijasows Schwiegersohn Wladimir Sokolow, der als Finanzchef von Trockland die Millioneninvestitionen der Gruppe verantwortet, verfügt selber über eine Beteiligung.

Nach Konzernangaben investierte der heutige „Head of finance“ Sokolow zunächst als Privatmann in Trockland und entschied dann 2014, als ehemaliger CEO der russischen Investitionsbank VTB Capital plc, dort als Partner einzusteigen. Der Trockland-Gründer Hessel Nathaniel nennt ihn eine „wesentliche Säule“ seiner Firma. Sein Schwiegervater, Staatschef Nijasow, herrschte mehr als ein Jahrzehnt über den an Gas reichen Staat, der laut Nichtregierungsorganisationen zu den korruptesten weltweit zählt.

Musa Nijazowa, die Witwe des ehemaligen turkmenischen Staatschefs, hält Anteile an der Firma „Trockland XI Charlie GmbH“, sie bekam sie geschenkt von ihrem Schwiegersohn und Trockland-Finanzchef Sokolow. Musa Nijazowa hielt außerdem Anteile an der Firma, die den Bau der „Paragon

Appartements“ an der Danziger Straße im Bezirk Pankow verantwortete, bis sie und andere Teilhaber die Anteile verkauften.

Die Tochter des exzentrischen Nijasow, der vom Staatsfernsehen als „Allmächtiger“ gefeiert wurde, freie Presse verbot, Regimegegner verfolgte, und in dem bitterarmen Land ein bizarres Luxusleben geführt hat, ist an der Firma „Trockland VI Klosterstraße 62“ beteiligt. Nijasows Tochter Irina ist in London gemeldet an derselben Adresse wie Wladimir Sokolow und Ekaterina Sokolowa. Ekaterina wiederum bekam Anteile an der Trockland VII Herzbergstraße, die vormals Muza Niyazova besessen hatte. Den amtlichen Dokumenten nach lebt Nijasows Witwe in Moskau, nach russischen Quellen hatte sie sich vor Nijasows Tod von ihm getrennt.

Trockland-Chef Nathaniel ist dafür bekannt, auch sonst immer wieder illustre Persönlichkeiten aus der ganzen Welt zusammenzubringen. Mal veranstaltete der schillernde Investor eine Expedition mit jungen Israelis und Palästinensern in die Antarktis, mal marschiert er mit 13 Wegbegleitern für den Frieden von Jerusalem nach Tripolis. An seiner Trockland-Gruppe sind unter anderem Russen und Zyprioten beteiligt.

Die Gruppe will nun in Berlin auch auf zwei Baugrundstücke am bei Touristen weltweit bekannten Checkpoint Charlie zugreifen. Bei diesem Projekt könnte die jetzt bekannt gewordene Minderheitsbeteiligung Sokolows indes für Diskussionen sorgen: Ausgerechnet an einem Bauprojekt am Ort, an dem der Westen einst die Demokratie verteidigte, mischt jetzt der Schwiegersohn eines der bizarrsten Despoten mit. Trockland-Firmenchef Nathaniel und sein Finanzchef wollten sich auf mehrfache Anfrage des Tagesspiegels hierzu nicht äußern.

Nathaniel will an dem historischen Platz, wo sich während des Kalten Krieges russische und amerikanische Panzer gegenüberstanden, zwei große Gebäudekomplexe bauen, mit Wohnungen, einem Hard Rock Hotel und einem Museum, das der Senat anmieten würde. Deshalb sind diese zwei attraktiven Baulandflächen links und rechts der Friedrichstraße der wirtschaftliche Einsatz im Tauziehen um den Checkpoint Charlie. Allerdings wird an dem touristischen Brennpunkt auch die Geschichte Berlins, Deutschlands und der Welt verhandelt. Trockland ist der einzige Investor, der im Spiel ist. Turkmenistan steht im Korruptionsindex von Transparency International auf Platz 162 vor dem Kongo. Amnesty International zufolge gibt es in Turkmenistan kein Recht auf freie Meinungsäußerung. Außerdem seien Regimegegner spurlos verschwunden. So fehle von 80 Inhaftierten, denen im Jahr 2002 eine Beteiligung am Anschlag auf Nijasow zur Last gelegt wurde, bis heute jede Spur.

Die Gefechtslage am Checkpoint

An Firmen der Trockland-Gruppe ist die Familie des verstorbenen turkmenischen Staatschefs beteiligt. Eines der Unternehmen will am weltberühmten Gedenkort bauen - worum es in der Debatte geht

Warum ist Touristen und Berlinern der Checkpoint Charlie so wichtig?

Weil dieser Ort während des Kalten Krieges weltweit symbolhafte Bedeutung erlangt hat. Am Checkpoint standen sich russische und amerikanische Panzer schussbereit gegenüber, hier hat der Westen die Demokratie verteidigt, es gibt Geschichten um Flucht und Spionage, deren Spuren Touristen aus aller Welt bis heute dort suchen. Deshalb stehen Teile des Checkpoints unter Denkmalschutz. Am Checkpoint gibt es aber auch zwei unbebaute Grundstücke östlich und westlich der Friedrichstraße. Das Land plant dort ein Museum und einen Gedenkort. Die Firma Trockland will dort bauen. Der Senat verhandelt mit Trockland und hat mit dieser Firma eine Absichtserklärung mit geheim gehaltenem Inhalt unterzeichnet.

Warum gibt es Streit?

Weil in den ersten öffentlichen Planungswerkstätten Planer und Politiker Anstoß an den Festlegungen zugunsten der Firma Trockland nahmen. So soll auf dem östlichen Grundstück, wo früher die wichtigsten Grenzkontrollstellen lagen, eine Filiale der Franchise-Kette „Hardrock-Hotel“ entstehen, das den Gedenkort in den Schatten stellen würde. Die Gegner fordern stattdessen dort einen sichtbaren Museumsbau mit einem größeren Vorplatz als bisher geplant. Bisher soll das Museum des Kalten Krieges

zur Miete unterkommen, zwei Drittel der Fläche im Untergeschoss eines auf dem westlichen Grundstück geplanten Trockland-Baus - für 22 Euro je Quadratmeter.

Ist sich der Senat einig über die Pläne?

Nein - und der Riss geht nicht nur zwischen den regierenden Parteien, sondern teilweise auch mitten durch dieselben. Nur die Grünen-Fraktion ist sich grün: Sie fordert einen Rückkauf des Grundstückes östlich der Friedrichstraße durch das Land, damit dort ein Museumsbau in öffentlicher Regie entsteht. In der Linken fordern einige, eine Enteignung zu prüfen, während Kultursenator Klaus Lederer dem Trockland-Deal zuneigt. Dasselbe gilt für den Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD), der auf dem Landesparteitag jüngst die Forderung des Bezirksverbandes Mitte der SPD nach einem Rückkauf der Fläche ablehnte. Es gebe „keine Handlungsoptionen“ im laufenden Verfahren und er sei „unter bestimmten Bedingungen bereit, mit dem Investor in die Umsetzung zu gehen“. Welche Bedingungen das genau sind, führte er nicht weiter aus.

Wer ist eigentlich Trockland?

Eine Firma gegründet von Heskel Nathaniel, der seit 1990 in Deutschland lebt. Der schillernde Investor ist bekannt dafür, Menschen unterschiedlichster Herkunft zusammenzubringen und mit ihnen gemeinsame Projekte durchzuführen. So hat er vor 15 Jahren mit jungen Israelis und Palästinensern eine gewagte Antarktis-Expedition unternommen. Das „Breaking Ice Project“ unterstützten damals der Dalai Lama und Wolfgang Thierse. In Deutschland war er vor allem als Immobilienentwickler tätig, seine Projekte wurden über die Jahre immer spektakulärer. Der frühere US-Botschafter John C. Kornblum ist Berater in seiner Firma. Die Trockland habe er mit „Freunden aus Studienzeiten“ gegründet, sagt Nathaniel, einige leben auf Zypern, andere in London. Seinen Finanzchef aus Russland habe er vor sieben Jahren kennengelernt, Trockland habe ihn als Investor mit einem Projekt überzeugt. Deshalb habe er einsteigen wollen - das ist Vladimir Sokolov, Schwiegersohn des vor zwölf Jahren gestorbenen turkmenischen Diktators Saparmurat Niyasov. Sokolov und Nathaniel lernten sich in der Zeit kennen, als „Trockland den Kinderschuhen entwächst“, wie es auf der Website der Firma über das Jahr 2010 heißt, ein paar Jahre später stieg er dann als Finanzchef ein.

Was sagt der Trockland-Chef selbst über das Vorhaben und seine Partner?

Der Freund, mit dem er das erste Trockland-Projekt in der Nollendorfstraße gemacht habe, sei Zypriot, sagt Unternehmenschef Nathaniel. Und weiter: „Ich kenne ihn seit dem Studium in London vor 30 Jahren. Ich lebe seit 28 Jahren in Deutschland, bin uneingeschränkt steuerpflichtig. Wir versteuern alles in Deutschland, alle Objektgesellschaften sind in Berlin ansässig. Sokolov und ich kennen uns seit sieben Jahren. Er ist eng im Unternehmen als Partner eingebunden und verantwortet einige operative Bereiche. Er ist eine wesentliche Säule im Unternehmensalltag und er wohnt in London. Ich finde es unerträglich, dass jemand wegen seiner Staatsbürgerschaft, ob er nun aus Israel oder Deutschland kommt, vorverurteilt wird.“

Wem gehören überhaupt die Grundstücke und wie geht es jetzt weiter?

Niemandem ganz: Seit der Pleite des früheren Investors verfügt seit 2003 der Insolvenzverwalter über die zwei Grundstücke. Trockland hat Nathaniel zufolge mit diesem einen Optionskaufvertrag über den Erwerb der beiden Flächen abgeschlossen. Diese Option endet am 31. Januar 2019. Falls der Verkauf stattfindet, könnte das Land Berlin nach Angaben von Finanzsenator Matthias Kollatz „reingrätschen“ durch die Ausübung seines Vorkaufsrechtes. Falls die Option verstreicht, könnte der Senat mit dem Insolvenzverwalter eine Übernahme der Flächen in Landeseigentum verhandeln. Die dritte Möglichkeit ist eine Zwangsversteigerung der Flächen durch den Insolvenzverwalter. Dann könnte das Land mitbieten, so wie jeder private Investor auch.

Warum hält das Land am Investor Trockland fest?

Das ist unklar. Der Regierende Bürgermeister soll von einer unwürdigen Situation am Checkpoint gesprochen haben, andere aus der SPD kritisieren den „Büchchenzauber“ an dem Gedenkort. Ohne den Trockland-Deal drohe die Gefahr, „dass dort über weitere Jahre nichts passiert“, so Müller. An der

NANNEN PREIS 2019
KATEGORIE: INVESTIGATION/LOKAL

GRENZWERTIG / CHECKPOINT-INVESTOR MIT HEIKLEN PARTNERN



Meinungsbildung unter den Genossen beteiligen sich außerdem frühere SPD-Spitzenkräfte: Trockland beschäftigt Klaus-Peter Schmidt-Deguelle. Er war Regierungssprecher und Staatssekretär in der hessischen Landesregierung. Zeitweilig arbeitete damals auch die heutige Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen Margareta Sudhof in der Wiesbadener Regierung, die im Auftrag des Finanzsenators auch Anfragen zu Trockland beantwortet. Die Finanzverwaltung sagt, es habe keine Termine mit Schmidt-Deguelle und Sudhof in der Causa gegeben.