Der Senat von Berlin
- Stadt I B / I B 3 -
Tel.: 9(0)25-1202/1324

Berlin, den 07.06.05

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über den
Präsidenten des Abgeordnetenhauses
über
Senatskanzlei – G Sen –

B e r i c h t
zum städtebaulichen Rahmenvertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit Zusatzvereinbarung

48. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 18. März 2004
Drucksache Nr. 15/2551 (II.A.2) – Auflagenbeschlüsse 2004/2005

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden ersucht, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten ... und in finanziell bedeutsamen Fällen vorab das Einvernehmen mit dem Hauptausschuss herbeizuführen."

Hierzu wird berichtet:

1. Beschlussempfehlung

Es wird gebeten den nachstehenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen. Gegenstand des Berichts ist die Absicht des Senats, haushaltsneutral

- auf einer mindestens 16 ha großen Teilfläche des ehemaligen Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme einen öffentlichen Park anzulegen,
- eine fußläufige Anbindung des Parks an den Tilla-Durieux-Park durch den Neubau einer Brücke über den Landwehrkanal herzustellen und
- 3,4 ha auf Flächen des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofs zu kaufen. Dieser Kauf wurde durch die Schenkung eines englischen Mäzens an das Land Berlin in Höhe von 5,5 Mio. € möglich. Die Schenkung beinhaltet die Verpflichtung, dem

Deutschen Technikmuseum Berlin (DTMB) 2,4 ha für seine dritte Ausbaustufe zu sichern, und die Option 1,0 ha als öffentlichen Park anzulegen.

2. Anlass

Für die Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz sind seit dem Jahr 1994 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen worden.

Mit der Festsetzung des sogenannten Koordinierungsbebauungsplanes II-B-5 ist das städtebauliche Gesamtkonzept (Erschließung, Baufelder) für dieses Areal festgelegt worden. Dieses sieht, da die Bebauung mit massiven, durch private Bauvorhaben verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, eine kompakte naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme in Form einer 16 ha großen Parkanlage auf dem Gleisdreieck vor, die mit einer Fußgängerbrücke über den Landwehrkanal mit dem Potsdamer Platz verbunden werden soll. Auf der Grundlage der vorliegenden Zustimmung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes ist zukünftig hierzu eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen und der überführende Weg zu widmen.

Darüber hinaus verfügt Berlin über eine weitere 3,3 ha große Fläche (Wäldchen), die dem zukünftigen Park zugeordnet und in diesen integriert wird.

Ergänzend zu den baurechtlichen Festlegungen besteht ein Notenwechsel vom 24.03.1994 zwischen dem Land Berlin, dem Bundeseisenbahnvermögen und der Deutschen Bahn AG, der im Wesentlichen besagt, dass das Bundeseisenbahnvermögen dem Land Berlin zum Zwecke der Herstellung einer öffentlichen Parkanlage insgesamt 16 ha Fläche auf dem Gleisdreieck zur Verfügung stellt. Im Gegenzug wird das Land Berlin in noch festzulegendem Umfang auf den übrigen Flächen des Gleisdreieckes Baurecht in Aussicht stellen (Anlage 1).

Bestätigt wurde diese Entscheidung 1998/99 mit den Beschlüssen zur Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung 06/95 vom 25.09.98, Anlage 2) und zum Planwerk Innenstadt (Anlage 3).

Der Park ist ein zentrales Projekt zur Verbesserung der Lebensqualität in den hochverdichteten Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Mitte.

Die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes erfolgt seit 1994 kontinuierlich durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den einzelnen Investoren des Potsdamer und Leipziger Platzes. Diese Verträge dienen der Sicherung und Finanzierung der Grunderwerbskosten von 16 ha Parkfläche sowie der Planungs- und Herstellungskosten von 19,3 ha Parkanlage einschließlich einer Fußgängerbrücke über den Landwehrkanal. Für die Bebauungspläne I - 15 und – 16 (Leipziger Platz) stehen

die Verhandlungen hinsichtlich der städtebaulichen Verträge kurz vor dem Abschluss. Insgesamt werden für diese Maßnahme ca. 24 Mio. Euro von den Investoren gestellt.

Da zum Zeitpunkt der ersten Zahlungen die planerischen Voraussetzungen und die Verfügbarkeit der Grundstücke für den Bau des Parks noch nicht gegeben waren, sind die Ausgleichsmittel entsprechend den Vereinbarungen mit den Investoren der Stiftung Naturschutz Berlin zur treuhänderischen Verwaltung übertragen worden.

Die Konkretisierung und Umsetzung der städtebaulichen Verträge und des Notenwechsels wird jetzt in dem Rahmenvertrag und der Zusatzvereinbarung mit der heutigen Grundstücksbesitzerin, der Vivico Real Estate GmbH (Vivico) durchgeführt.

Der jetzt zu schließende Rahmenvertrag und die Zusatzvereinbarung behandeln damit Belange von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 28 AGBauGB.

Der Rahmenvertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks und die zugehörige Zusatzvereinbarung liegen in ihrer Schlussfassung im Entwurf vor und werden zurzeit von den Gremien der Vivico beraten. Vertragspartner sind die Vivico, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Senatsverwaltung für Finanzen, die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH&Co KG (Liegenschaftsfonds) und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

3. Grundlagen des Rahmenvertrages und der Zusatzvereinbarung

Grundlagen für die Inhalte des Rahmenvertrags zur Entwicklung des Gleisdreiecks und der Zusatzvereinbarung sind die §§ 11 und 135 a bis c des Baugesetzbuches (BauGB), die mit den Investoren des Potsdamer/Leipziger Platzes auf dieser Rechtsgrundlage abgeschlossenen städtebaulichen Verträge sowie der Notenwechsel von 1994.

Der Rahmenvertrag zum Gleisdreieck legt im wesentlichen die gemeinsamen Planungsziele, den Zeithorizont zur Schaffung des Planungsrechts und zur Besitzübertragung der zum Ausgleich der Eingriffe am Potsdamer/ Leipziger Platz vorgesehenen Grundstücke an Berlin sowie Grundsätze des weiteren Vorgehens fest.

Die Zusatzvereinbarung enthält darüber hinausreichende Regelungen, die Grundstücke des Liegenschaftsfonds betreffen und ist daher durch den Liegenschaftsfonds abzuschließen.

Nach § 11 BauGB können in städtebaulichen Verträgen bestimmte Regelungen zu Kostenübernahmen durch den Vorhabensträger (Investor) vereinbart werden.

Dabei unterliegen städtebauliche Verträge folgenden Grundsätzen:

- Die Vereinbarungen sind freiwillige Regelungen, die in einem Prozess ausgehandelt werden.
- Die Leistungen des Investors müssen insgesamt angemessen sein.
- Es besteht keine Verpflichtung für den Investor über die gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Kostenübernahmen hinaus, weitere Kosten zu akzeptieren.

4. Inhalt des städtebaulichen Rahmenvertrages

4.1 Flächenregelungen (Anlage 4)

Für die Verhandlungen zu dem Rahmenvertrag waren folgende Zielsetzungen maßgebend:

- Ausgehend von der rechtlich gesicherten Kernfläche (16 ha plus 3,3 ha Wäldchen) für die Parkanlage war ein Gesamtkonzept für das Areal des Gleisdreieckes nach Darstellung des FNP und des Planwerks Innenstadt zu erarbeiten und zu verhandeln.
- Realisierung sämtlicher Maßnahmen zur Parkgestaltung ohne die Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel des Landes Berlin über die von der Stiftung Naturschutz verwalteten Mittel hinaus, durch weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die kostenfreie Überlassung von Grundstücken.
- Sicherung der liegenschaftsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Baustufe des Deutschen Technikmuseums Berlin (DTMB) auf den Flächen des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofs.

Ausgangspositionen der Verhandlungen waren das vom Senat beschlossene Planwerk Innenstadt sowie der Flächennutzungsplan Berlin. Auf dieser Grundlage sollten für das Land Berlin rd. 30,3 ha für die Freiraum- und Parkgestaltung verfügbar gemacht werden und im Gegenzug sollten drei Felder für die bauliche Nutzung vorgesehen werden. Demgegenüber sah das von der Vivico erarbeitete Konzept zur Flächendisposition nur ein eingeschränktes Flächenangebot von 20,9 ha für die Freiraum- und Parkgestaltung sowie die Forderung nach 5 Baufeldern vor.

Das Ergebnis der Verhandlungen stellt sich nunmehr wie folgt dar:

4.1.1 Freiräume

Insgesamt stehen für die Freiraumgestaltung 31,6 ha zur Verfügung .Davon werden ca. 23,9 ha in das Eigentum von Berlin übergehen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- 16 ha Park (a = östliche Parkfläche 12,0 ha, b = westliche Parkfläche 4,0 ha),
- 1,1 ha (k) zusätzliche Parkflächen,
- 1,7 ha (j) Parkflächen als Ausgleichsflächen für Baufelder auf dem Gleisdreieck,
- 4,1 ha öffentliche Freifläche (c, potenzielle Sportfläche für die angrenzenden Bezirke),
- 1,0 ha (h) zusätzliche Parkfläche im Schwechtenpark

Die übrigen Flächen (7,7 ha) befinden sich entweder schon in Landesbesitz (Wäldchen, 3,3 ha) oder werden von der Vivico unentgeltlich an das Land Berlin verpachtet (Gleisinseln, 4,4 ha)

4.1.2 Baufelder

Es verbleiben vier Baufelder von insgesamt 12,9 ha im Eigentum der Vivico:

- Flottwellpromenade (2,5 ha)
- Urbane Mitte (4,3 ha)
- Yorckdreieck (2,8 ha)
- Möckernkiez (3,0 ha)

4.1.3 Fläche Schwechtenpark (Anlage 5)

Im Bereich Schwechtenpark wünschte die Vivico eine wirtschaftlich verwertbare Nutzung, Berlin plant die dritte Baustufe des DTMB und eine öffentliche Grünfläche entlang der Möckernstraße. Beide Parteien konnten bisher ihre Planungen jedoch nicht umsetzen: Die Vivico ist nun bereit, dem Land Berlin die benötigten Flächen für die dritte Ausbaustufe sowie für zusätzliche Parkanlagen zu einem Preis von insgesamt ca. 5,0 Mio. € zu verkaufen.

Der Ankauf ist nunmehr möglich, weil die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur mit Datum vom 02.04.2005 eine Vereinbarung über die Annahme einer Schenkung in Höhe von 5,5 Mio. € mit einem englischen Mäzen hat abschließen können.

Somit sollen auf der Fläche Schwechtenpark die liegenschaftsrechtlichen Voraussetzungen für die dritte Ausbaustufe des DTMB sowie eine zusätzliche Parkfläche im Umfang von 1,0 ha geschaffen werden. Mit der Zustimmung des Senats zum Erwerb der für das DTMB bestimmten Flächen ist keine Finanzierungszusage für anschließende Investitionen sowie Folgekosten verbunden.

4.2 Grunderwerb

Der städtebauliche Rahmenvertrag sieht daher neben dem Erwerb von 16 ha zukünftiger Parkflächen aus dem städtebaulichen Vertrag zum Potsdamer Platz zu dem im Notenwechsel vereinbarten Preis von 40,90 €/m² den Erwerb und die unentgeltliche Übertragung von weiteren 10,3 ha Fläche an Berlin vor. Im Einzelnen sind dies:

- die bisher zum Teil kleingärtnerisch genutzten Flächen im südwestlichen Teil des Gleisdreieck-Areals 4,1 ha, (c öffentliche Freiflächen), hierzu wird mit dem Liegenschaftsfonds eine Zusatzvereinbarung getroffen. Diese Flächen sollen für eine zukünftige Nutzung als Sportflächen durch die Bezirke Fiedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Mitte vorgehalten werden.
- als Bauland nach § 34 BauGB einzuordnende Flächen im nordöstlichen Teil des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofes zu einem Preis von 147,08 €/m² (Anlage 7, Fläche (s) ca. 3,4 ha, Teilfläche der Fläche (h) Schwechtenpark),
- die noch bis ca. 2007 für die Bauarbeiten am Nord-Süd-Eisenbahntunnel benötigten Flächen westlich des Debis-Parkhauses, die unentgeltlich übertragen werden, 1,7 ha (j) potenzielle Ausgleichsflächen und wohnungsnahes Grün,
- als Bauland nach § 34 BauGB einzuordnende Flächen im nordwestlichen Teil des ehemaligen Potsdamer Güterbahnhofs zu einem Preis von 57,65, €/m² 1,1 ha (k) zusätzliche Parkfläche.
- Die in Zukunft zwischen den Trassen der Potsdamer Stammbahn und der Fernbahntrasse weiterhin befindlichen Gleisinseln 4,4 ha (i) Ausgleichsflächen verbleiben zunächst im Eigentum der Vivico, werden jedoch unentgeltlich an Berlin verpachtet und ggf. später unentgeltlich an Berlin übertragen.

Die vom Land Berlin zu zahlenden Kaufpreise wurden im Juni 2004 durch sachverständige Begutachtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung überprüft:

Der Preis von 40,90 €/m², der im Notenwechsel vereinbart wurde, liegt geringfügig über dem vom Gutachter ermittelten Bodenwert von 38,00 €/m² für Flächen die für den jeweiligen Nutzungszweck hergerichtet sind.

Der errechnete Kaufpreis von 147,08 €/m² für die von der Vivico zu erwerbende Teilfläche in der Fläche Schwechtenpark entspricht dem vom Gutachter ermittelten Bodenwert von rd. 145 €/m².

Der Preis von 57,65 €/m² für die zusätzliche Parkfläche (k) liegt erheblich unter dem Bodenwertniveau, das sich für diese Fläche unter Berücksichtigung des Planungsrechts nach Entwidmung (§ 34 BauGB, gewerbliche Nutzung) und lastenfrei ergeben würde.

Für die Fläche (k), die planungsrechtlich nach § 34 BauGB eingeschätzt worden ist, ist ein Bodenrichtwertniveau von ca. 420,- €/ m² (Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone in Höhe von 530,- €/ m² und Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 v.H. wegen der Lage[und Erschließungsmängel) anzuhalten. Daraus errechnet sich ein Ankaufpreis von ca. 4.620.000,- € (420,- €/ m² x 1,1 ha). Tatsächlich zahlt Berlin aber nur 634.150,- €; dies bedeutet einen „Gewinn“ von ca. 3,9 Mio. €. Diesem stehen gegenüber einem auf der Grundlage des gutachterlich ermittelten Bodenwertes errechneten Kaufpreis höhere Ausgaben für die Parkfläche (a und b) in Höhe von 464.000,- € (2,90 €/ m² x 16 ha) und für die Fläche (s) in Höhe von ca. 68.000,- € (3,4 ha x ca. 2,- €/ m²) gegenüber. Diesen Mehrausgaben in Höhe von insgesamt ca. 532.000,- € steht eine Einsparsumme von ca. 3,9 Mio. € gegenüber, die Käufe sind damit für Berlin insgesamt wirtschaftlich.

4.3 Altlasten/Abfall

Bei der unter 4.2 beschriebenen sachverständigen Begutachtung der Bodenwerte wurden wertmäßige Auswirkungen wegen vorhandener Altlasten nicht berücksichtigt. Daher müssen Belastungen Berlins wegen Altlasten an anderer Stelle der Rahmenvereinbarung entweder ausgeschlossen oder kompensiert werden.

Vivico hat deshalb gemeinsam und in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen auf der Grundlage von 16 bereits seit 1993 durchgeführten Begutachtungen im Jahre 2002 eine weitere Altlastenuntersuchung für sämtliche an Berlin zu übertragenden Flächen durchführen lassen, die zu dem Ergebnis geführt hat, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, von denen Gefahren im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ausgehen. Demnach ist die Nutzung der Fläche als Park uneingeschränkt möglich.

Bei der Herstellung des Parks wird es jedoch baubedingt zu Bodenbewegungen kommen, bei denen die bewegten Bodenmassen aufgrund von Verunreinigungen als Abfall zu klassifizieren sind und deshalb nicht wieder auf dem Parkgelände eingebaut werden können. Vivico und Land Berlin haben Kostenschätzungen durchgeführt, auf deren Grundlage eine Pauschalsumme vereinbart wurde, durch deren Zahlung Vivico alle Kosten der Entsorgung dieser Böden auf den an Berlin zu übertragenden Freiflächen (a, b, c, i und k) abgegolten werden. Diese Pauschalsumme beträgt 2,7 Mio. €.

Im Bereich der Fläche Schwechtenpark befinden sich nach Stand der Erkundung aus den Jahren 1998 und 2001 keine Altlastenverdachtsflächen. Ein im Jahre 2003 gefundener Schaden auf dem Gelände des DTMB wurde bereits saniert. Die

Beseitigung der im Zuge möglicher Baumaßnahmen dort zukünftig ggf. auszuhebenden Bodenmassen ist im Rahmen der Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

4.4 Bestehende und durch Berlin übernommene Mietverhältnisse

Berlin übernimmt von der Vivico alle bestehenden Mietverträge, teils um bestehende Gebäude, die sich im Berliner Baufeld Schwechtenpark befinden, weiter in Nutzung zu halten, teils weil sie planfestgestellte Nutzungen enthalten, teils weil ihre Attraktivität für die Gesamtstadt sehr groß ist und die Entwicklung des Parks durch sie nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Die Mietverhältnisse (Pomp, Duck & Circumstance, Golfplatz) sind so befristet, dass sie der Entwicklung des Parks nicht entgegenstehen.

Mit der Übernahme der Mietverträge sind entsprechende Einnahmen für das Land Berlin verbunden. Die Verwaltung der Mietobjekte erfolgt durch die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur, soweit sie in den für die Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin vorgesehenen Flächen liegen, im Übrigen übernimmt das Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg die Verwaltung der Liegenschaften.

4.5 Beräumung

Teilflächen der an Berlin zu übertragenden Flächen werden durch Dritte noch genutzt und müssen ggf. vor Herstellung des Parks geräumt werden. Dabei ist folgende Vorgehensweise geplant: Soweit es sich um Pachtflächen handelt, bei denen der Pächter zur Räumung verpflichtet ist, wird Vivico die Flächen beräumt übergeben.

Die ehemaligen Eisenbahnerkleingärten müssen soweit sie in der westlichen Parkfläche (b) liegen, vor Bau der Parkanlage geräumt werden. Die restlichen Parzellen sollen erst geräumt werden, wenn die Finanzierung der durch die angrenzenden Bezirke zu errichtenden Sportanlagen gesichert ist. Die Parzellen sind durch die Pächter zu räumen.

4.6 Sicherung des Rahmenvertrages

Berlin verpflichtet sich, Bauleitplanverfahren einzuleiten, die das Ziel haben, Planungsrecht entsprechend den Vereinbarungen des Rahmenvertrages auf den festgelegten Baufeldern der Vivico zu schaffen. Für den Fall, dass die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung in der beabsichtigten Weise nicht gelingt, sieht der Rahmenvertrag entsprechende Kompensationsmöglichkeiten der Baufelder untereinander vor. Für ein nach dem Ausschöpfen aller dieser Möglichkeiten verbleibendes Defizit wird die Vivico durch den Rahmenvertrag in Anlehnung an die

§§ 40 ff BauGB so gestellt, als bestünde Planungsrecht im Sinne des Rahmenvertrages.

Diese Regelung begründet sich in der vereinbarten Vorleistung der Vivico durch Übertragung der Parkflächen schon vor der Rechtskraft der Bebauungspläne für die Baufelder. Damit wird dem Wunsch Berlins nach einer möglichst frühzeitigen Realisierung der Parkflächen Rechnung getragen.

4.7 Spätere städtebauliche Verträge

Für die durchzuführenden Bebauungsplanverfahren verpflichtet sich die Vivico im Rahmenvertrag bereits heute, in später abzuschließenden städtebaulichen Verträgen die Kosten für die Erschließung der Baufelder durch öffentliche Verkehrsanlagen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen. Darüber hinaus stellt die Vivico einen noch nicht quantifizierbaren Betrag zur Verfügung, der sich an der Höhe der Kosten für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kitaplätze, Grundschulplätze (einschließlich den auf diese anteilig entfallenden Schulsportflächen) und öffentliche Kinderspielplätze orientiert. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und schließt entsprechende städtebauliche Verträge mit der Vivico.

4.8 Verfahren zur Planung und Realisierung der Baufelder

Hier wird die Verpflichtung Berlins zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens VI-140 bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und dessen Aufteilung in Einzelpläne für die jeweiligen Baufelder sowie die Verpflichtung der Vivico zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren, zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen und zur Übernahme der Planungskosten der Bebauungspläne für ihre Baufelder festgelegt.

Ein Anspruch der Vivico auf ein bestimmtes Planungsrecht besteht nicht.

4.9 Erschließung der Baufelder

Vivico verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließung sowie sonstiger öffentlicher Grünflächen in den Baugebieten.

4.10 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Rahmenvertrag regelt die Grundsätze der Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der durch die in den Baufeldern der Vivico vorgesehenen Maßnahmen ausgelöst wird. Vivico verpflichtet sich zur unentgeltlichen Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Gleisdreieck und zur Herstellung der Maßnahmen auf eigene Kosten.

4.11 Entwidmung

Aufgrund der allgemeinen Verfahrensregelungen des Eisenbahnbundesamtes muss davon ausgegangen werden, dass einzelne Flächen auf dem Gleisdreieck nicht entwidmet werden können. Demzufolge werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Potsdamer und Leipziger Platz (16 ha) auf den Flächen angeordnet, die voraussichtlich vollständig entwidmet werden können (Osthälfte der Freiflächen und mittlerer Bereich der Westhälfte der Freiflächen). Auch die potenziellen Sportflächen werden auf voraussichtlich entwidmungsfähigen Flächen angeordnet. Die zusätzlichen Parkflächen und die Ausgleichsflächen der Vivico liegen auf voraussichtlich nicht vollständig entwidmungsfähigen Flächen.

Für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist dies jedoch kein Hinderungsgrund. Die Festsetzung wird eingeschränkt durch die Sicherung oberirdischer Anlagen (Rettungsplätze) und Zugangs- und Unterhaltungsrechten zu und an den unterirdischen Bahnanlagen (Tunnel, Leitungen) im Rahmen der Planfeststellungsverfahren für die Bahnanlagen.

4.12 Yorckbrücken

Die denkmalgeschützten Yorckbrücken liegen mit ihren nördlichen Widerlagern auf Flächen, die Berlin erwerben wird. Berlin ist gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz nicht Träger der Baulast für die Brücken. Die Baulast geht auch durch den Grunderwerb nicht auf Berlin über.

4.13 Inhalte der Zusatzvereinbarung

Die Zusatzvereinbarung zum städtebaulichen Rahmenvertrag wird zwischen der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG und der Vivico Real Estate GmbH geschlossen werden. Der Liegenschaftsfonds handelt hierbei nicht nur für sich selbst, sondern auch für das Land Berlin.

Inhalt der Zusatzvereinbarung ist neben einem „Tausch“ des im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücks Yorckstraße 38-41 gegen die Fläche c), die der Liegenschaftsfonds für das Land Berlin erwirbt, auch die Vergabe einer bis zum 31.12.2010 befristeten unentgeltlichen Option zugunsten der Vivico bezüglich der Flächen am Tempelhofer Ufer und der Flottwellstraße.

Hinzuweisen ist darauf, dass der „Tausch“ der Grundstücke zum heutigen Verkehrswert erfolgt, die Wertveränderungen durch die zu erwartende Entwicklung also keine Berücksichtigung finden. Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Land Berlin ggf. Teile der Fläche c) nicht erhalten wird bzw. wieder herausgeben muss, ohne dass eine Wertanpassung stattfinden wird (vgl. Ziffer 2.4.3 der Rahmenvereinbarung, die insoweit auch in der Zusatzvereinbarung in Bezug genommen wird). Dies kann zu einem Wertnachteil für das Land Berlin führen.

Bezüglich der Optionsgrundstücke wird ebenfalls auf den heutigen Verkehrswert abgestellt, die zu erwartende Entwicklung wird nicht berücksichtigt. Die Kosten etwa erforderlicher Beräumungsmaßnahmen der liegenschaftsfondseigenen Grundstücke sollen durch diesen getragen werden. Die Kosten der Sanierung der vorhandenen Altlasten werden durch Sachverständigengutachten ermittelt und vorweg vom Kaufpreis der Optionsgrundstücke in Abzug gebracht.

5. Kostenauswirkung auf Privathaushalte:

Keine

6. Kostenauswirkung auf Wirtschaftsunternehmen:

keine

7. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Nach Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages und der Zusatzvereinbarung werden die Kosten der Errichtung der 16 ha großen Parkanlage (Grunderwerbs-, Planungs- und Herstellungskosten) aus den durch die Stiftung Naturschutz Berlin treuhänderisch verwalteten Ablösebeträgen – einschließlich der aufgelaufenen Zinsen – auf Grund der mit den Investoren am Potsdamer/ Leipziger Platz abgeschlossenen städtebaulichen Verträge getragen. Die Herstellung des Parks erfolgt in der Verantwortung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch die Grün Berlin Park und Garten GmbH; die Errichtung der Fußgängerbrücke über den Landwehrkanal erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Es ist beabsichtigt, die bei der Stiftung Naturschutz Berlin vereinnahmten Ausgleichsabgaben einschließlich zwischenzeitlich erwirtschafteter Zinsen in Höhe von insgesamt rd. 24 Mio. € zweckgebunden und bedarfsgerecht im Landeshaushalt bei

Kapitel 1210, Titel 111 93 – Ausgleichsabgaben nach dem Naturschutzrecht –

zu vereinnahmen.

Der Abruf der Mittel erfolgt in Abstimmung mit der Stiftung Naturschutz Berlin.

Die Ausgaben erfolgen entsprechend der Zweckbestimmung aus:

a) Kapitel 1210, neuer Titel 821 64 - Kauf von Grundstücken für das Verwaltungs- und Stiftungsvermögen - für den Kauf der für die Parkanlage benötigten Grundstücke durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG im Auftrage der Senatsverwaltung für Finanzen,

b) Kapitel 1210, Titel 891 45, -Zuschuss an die Grün Berlin Park und Garten GmbH - für den Neubau der Parkanlage durch die Grün Berlin Park und Garten GmbH,

c) Kapitel 1210, Titel 546 93 – Dienstleistungen zur Verwendung der Ausgleichsabgaben nach dem Naturschutzrecht – für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen und die Abräumung von Grundstücken

d) Kapitel 1220, neuer Titel 526 93 -Städtebauliche Wettbewerbe aus Ausgleichsabgaben nach dem Naturschutzrecht für die Durchführung des landschaftsplanerischen Wettbewerbs

e) Kapitel 1255, neuer Titel 722 93 – Neubau einer Fußgängerbrücke über den Landwehrkanal als Verbindung zwischen dem Gleisdreieck und dem Tilla-Durieux-Park -

Die zweckentsprechende Verwendung der Mittel ist der Stiftung Naturschutz Berlin jährlich nachzuweisen und nach Herstellung des Parks durch eine endgültige Rechnungslegung und Abrechnung zu belegen.

Mit den übrigen Mitteln,

- der von der Vivico selbst noch zu erbringenden Ausgleichsabgabe für die Fläche (j) in Höhe von voraussichtlich 850.000 € und
- der auf Grund von Baumaßnahmen Dritter (Vorhaben Schnellbahnverbindung Hannover-Berlin, Planfeststellungsabschnitte 1a, b und c) zu erbringenden Ausgleichs-und Ersatzmittel für die Fläche (k) in Höhe von voraussichtlich 700.000 €.

wird entsprechend verfahren.

Berlin erhält von der Vivico eine einmalige Pauschalzahlung in Höhe von 2,7 Mio. € für die ggf. notwendige Entsorgung kontaminierter Böden (siehe Nr. 4.3 dieser Vorlage). Diese Mittel sollen bei Kapitel 1210, Titel 282 90 – sonstige Zuwendungen für konsumtive Zwecke – zweckgebunden vereinnahmt. Die Ausgaben erfolgen aus Kapitel 1210, Titel 546 90 – Sonstige sächliche Verwaltungsausgaben aus Zuwendungen –.

Berlin erhält auf der Grundlage der von der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur mit Datum vom 02.04. 2005 abgeschlossenen Vereinbarung

(s. 4.1.3 dieser Vorlage) eine Schenkung in Höhe von 5,5 Mio. €. Diese Mittel sollen bei Kapitel 1730, Titel 347 90 – Zuwendungen aus dem Ausland für Investitionen – vereinnahmt werden. Die Ausgaben erfolgen aus Kapitel 1730, Titel 821 64 - Kauf von Grundstücken für das Verwaltungs- und Stiftungsvermögen- für den Kauf der für die Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin und für die Parkanlage in der Fläche Schwechtenpark benötigten Grundstücke durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG im Auftrage der Senatsverwaltung für Finanzen.

Ergänzende aus Landesmitteln zu finanzierende Maßnahmen in Höhe von rd. 600 T€ sind nach heutigem Kenntnisstand ab 2009 erforderlich. Es handelt sich hierbei um die Herstellung kleinerer angrenzender Bereiche, die nicht aus den o.g. Ausgleichsmitteln finanziert werden können, deren Herstellung aber für die Gesamtentwicklung des Gleisdreiecks und aufgrund der städtebaulichen Flächenaufteilung unbedingt erforderlich ist. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen soll gleichfalls die Grün Berlin Park und Garten GmbH beauftragt werden.

Die Ausgaben wurden dementsprechend in der Finanzplanung 2005 bis 2009 bei Kapitel 1210, Titel 891 45 -Zuschuss an die Grün Berlin Park und Garten GmbH- wie folgt berücksichtigt: 2009: 200 T€, Restkosten ab 2010: 400 T€.

Die Zuständigkeit für Pflege und Unterhaltung nach Fertigstellung der Parkanlage obliegt dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die hierfür erforderlichen Ausgaben werden auf ca. 500.000 €/Jahr geschätzt. Konkrete Angaben sind erst nach Abschluss des Planungsverfahrens für die Parkanlage möglich.

Klaus W o w e r e i t	Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....……..	.....……..
Regierender Bürgermeister	Senatorin für Stadtentwicklung