

Drucksachen  
Der Bezirksverordnetenversammlung  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

## II. Wahlperiode

Vorlage zur Kenntnisnahme  
der Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Drs.Nr. 1739/II

### Betr.: Rahmenvertrag zum Gleisdreieck

Die Bezirksverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:

#### 1. Ausgangslage

Der Rahmenvertrag zur städtebaulichen Entwicklung des Gleisdreiecks wurde seit 2001 zwischen dem Bezirksamt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Vivico (Eigentümerin) verhandelt.

Nachdem im Frühjahr 2002 eine Einigung zum Rahmenvertrag vorlag, hat das Bezirksamt mit der Dr.Nr. 228/II die BVV um Kenntnisnahme gebeten.

Die Kenntnisnahme der BVV wurde ausgesetzt, da die vorgesehene parallele Senatsfassung nicht erfolgte. Im wesentlichen war dies dem Umstand geschuldet, dass von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unvermittelt eine gesamtstädtisch bedeutsame Investition auf dem „Schwechtenbaufeld“ als möglich angesehen wurde. Unabhängig davon verdeutlichte sich, dass der Rahmenvertrag nicht ausreichend die Ausbaupläne des Deutschen Technik Museums Berlin (DTMB) berücksichtigte.

Auch nach Scheitern der „gesamtstädtisch bedeutsamen Investition“ blieb die Frage einer Finanzierung der vom DTMB benötigten Flächen. In diesem Zusammenhang wurde daraufhin das Projekt „World Wheel“ auf dem „Schwechtenbaufeld“ geprüft. Die Projektbearbeitung wurde 2005 eingestellt, nachdem der Erwerb der Flächen für das DTMB durch einen privaten Dritten mit einer Schenkung gesichert werden konnte.

Mit Blick auf diese Entwicklung ergeben sich Änderungen im Rahmenvertragsentwurf aus dem Jahr 2002, die eine Änderung der Beschlussfassung erforderlich machen. Das Bezirksamt hat deshalb i.R. dieser neuen Vorlage seinen bisherigen Beschluss vom 25.06.2002 aufgehoben und zieht damit die Dr.Nr. 228/II zurück.

Kritisch bleibt weiterhin anzumerken, dass auch in den weiteren Verhandlungen seit 2002 der Senat nicht von seiner Grundhaltung abgewichen ist, dass alle im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Gleisdreiecks einhergehenden Lasten und Grundstückserwerbe für das Land Berlin haushaltsneutral zu regeln sind.

Diese Vorgabe setzte dem Wunsch des Bezirksamtes und der Bevölkerung auf eine überwiegend parkorientierte Nachnutzung enge Grenzen.

Im Ergebnis ist dieser Rahmenvertrag der Ausgleich privater und öffentlicher Interessen vor dem Hintergrund der Haushaltsnotlage des Landes Berlin.

## 2. Regelungsumfang des Rahmenvertrages

Im einzelnen enthält der Rahmenvertrag Regelungen

- zum Nutzungskonzept und zur Flächenabgrenzung (Lage und Größe der einzelnen Freiflächen und Baufelder mit Art und Maß der beabsichtigten Nutzung)
- zur Entwidmung und Eigentumsübertragung der planfestgestellten Bahnflächen
- zur Boden(neu)ordnung
- zur Planung, Realisierung und Erschließung der Baufelder
- zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
- zu den Kosten für die Wohnfolgeeinrichtungen
- zu den Altlasten und Bodenverunreinigungen
- zu allgemeinen Pflichten der Vertragspartner und zur Sicherung des Rahmenvertrages

## Flächenkulisse

Das Vertragsgebiet Gleisdreieck umfasst eine Größe von ca. 59 ha. Davon stehen ca. 31,6 ha für eine Freiraumgestaltung und ca. 13 ha als Baufelder zur Verfügung. Die restlichen 14,4 ha sind Bestandsflächen (DTMB, Post AG und Bahnanlagen).

### 3.1 Freiflächen:

Von den 31,6 ha Freiflächen werden ca. 23,9 ha in das Eigentum von Berlin übergehen:

- 16ha Parkfläche (12 ha östliche Freifläche (a) und 4 ha westliche Parkfläche (b))
- 1,7 ha Ausgleichsfläche/wohnungsnahes Grün für Baufelder auf dem Gleisdreieck (j)
- 1,1 ha Ausgleichsfläche als zusätzliche Parkfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Vertragsgebietes (k)
- 4,1 ha öffentliche Freifläche (c) als potenzielle Sportfläche
- 1,0 ha (h) zusätzliche Parkfläche im Schwechtenpark

Im östlich gelegenen ehemaligen Anhalter Güterbahnhofgelände ergibt sich damit zukünftig aus der Fläche (a), Fläche (h) und dem ländereigenen „Wäldchen“ (3,3 ha) eine zusammenhängende östliche Gesamtparkfläche von ca. 16,3 ha.

Im westlich gelegenen ehemaligen Potsdamer Güterbahnhof ergibt sich weiterhin zukünftig aus der Fläche (b), Fläche (j) und Fläche (k) eine zusammenhängende westliche Gesamtparkfläche von ca. 6,8 ha.

In diese Freiflächen werden zusätzlich die Flächen (l) (nördlicher und mittlerer Rettungsplatz von ca. 0,2 ha und der Tunnelmund von ca. 0,4 ha) integriert.

Weiterhin stehen dem Land Berlin die Fläche (i) auf den Gleisinseln zwischen der Potsdamer Stammbahn und der Nord-Süd-Trasse der Bahn mit ca. 4,4 ha als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Darüber hinaus schließt sich im Süden die Fläche (c) mit ca. 4,1 ha an, die als potenzielle Sportfläche vorgesehen wird.

Im Ergebnis entstehen damit (ohne Fläche (c) und (j)) im Gebiet des Gleisdreiecks eine Gesamtparkfläche von ca. 23,5 ha (incl. „Wäldchen“).

### 3.2. Bauflächen:

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

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

Das ehemalige "Schwechtenbaufeld" wird nunmehr als „Schwechtenpark“ mit ca. 5,3 ha (incl. 1 ha Parkfläche) für den Endausbau des DTMB reserviert.

Die beigefügten Anlagen visualisieren diese Flächenkulisse.

### 4. Planung und Realisierung der Baufelder

Das Bezirksamt beabsichtigt, nach Abschluss des Rahmenvertrages das Bebauungsplanverfahren VI-140 mit der Reduzierung des bisherigen Geltungsbereichs um die Fläche (h) weiter zu führen. Es beabsichtigt, das Verfahren bis zum Abschluss der Behördenbeteiligung zu führen und anschließend den Geltungsbereich des VI-140 auf einzelne Baufelder aufzuteilen.

Für die einzelnen Baufelder werden gesonderte städtebauliche Verträge abgeschlossen, die dann die notwendige öffentliche und private Erschließung der Baufelder, den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Wohnfolgeeinrichtungen regeln werden.

Für die Baufelder sollen im Zusammenhang mit deren Entwicklung Qualifizierungsverfahren wie z.B. Wettbewerbe oder Gutachterverfahren durchgeführt werden.

### 5. Eigentumsübertragung der Freiflächen

Nach dem Rahmenvertrag erfolgt der Besitzübergang:

- Für die östliche Parkfläche (a) mit Abschluss der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan VI-140.
- Für die westliche Parkfläche (b) nach Vorliegen des Abwägungsbeschlusses der Bezirksverordnetenversammlung zum Ergebnis der förmlichen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan für die Flottwellpromenade, spätestens jedoch zum 31.12.2007.
- Für die Fläche (c) mit notarieller Beurkundung des Rahmenvertrages.
- Für die Fläche (k) mit Übertragung der Fläche (b)
- Für die Fläche (l) nach Abschluss des Rahmenvertrages
- Die Fläche (i) wird Berlin unentgeltlich für 10 Jahre zur Nutzung überlassen. Die Verlängerung hängt vom Vorliegen einer eisenbahnrechtlichen Widmung der Fläche ab.
- Die Fläche (j) wird mit der Fläche (b) übergeben.

### 6. Weiteres Verfahren

Der Senat hat auf seiner Sitzung am 7. Juni 2005 den städtebaulichen Rahmenvertrag mit Zusatzvereinbarung zur Entwicklung des Gleisdreiecks beschlossen. Eine zustimmende Erörterung erfolgte im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses am 15.06.05.

Nach Kenntnisnahme dieser Vorlage durch die BVV wird das Bezirksamt den Rahmenvertrag unterschreiben.

Unmittelbar daran anschließend beabsichtigt der Senat und das Bezirksamt mit der Auslobung des landschaftsplanerischen Wettbewerbs zur Realisierung des Gleisdreieck-Parks zu beginnen. Parallel dazu wird die verbindliche Baulandplanung mit dem Bebauungsplanentwurf VI-140 aufgenommen.

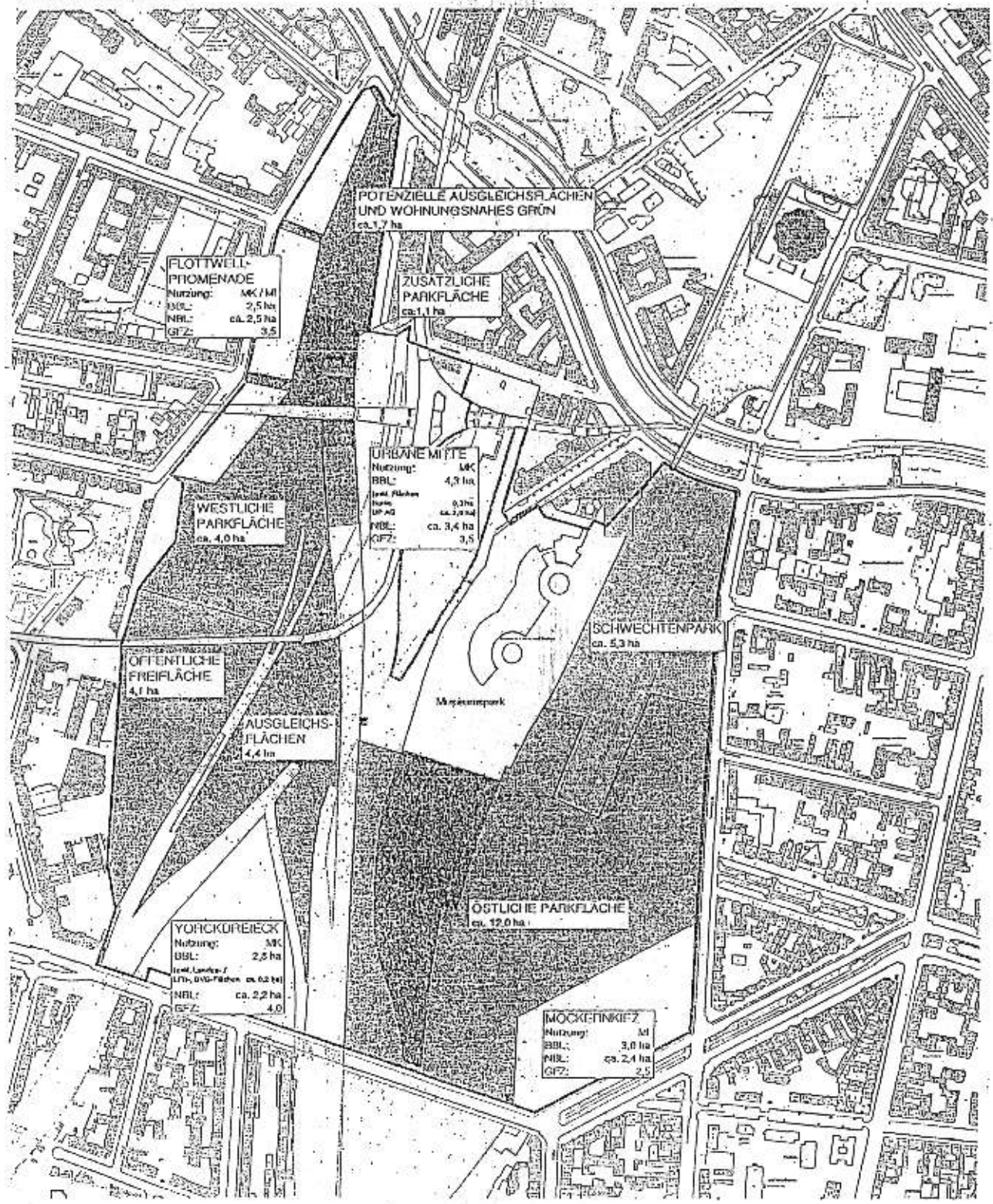
Berlin, den

Bezirksbürgermeisterin



Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung  
und Bauen

Stand: Februar 2005

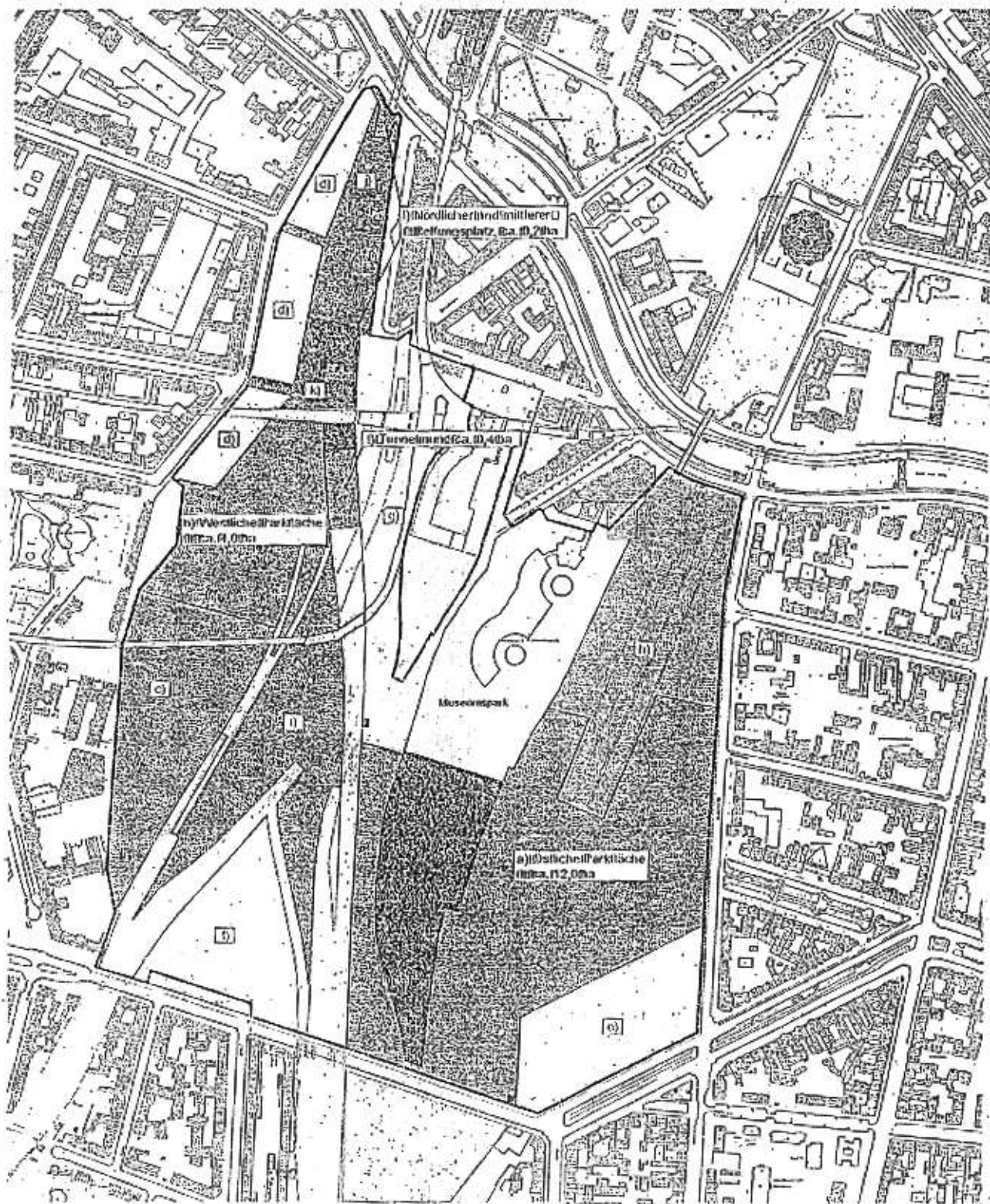


# Abgrenzung der Nutzungsgebiete [Anlage 4]

Stand: Februar 2005

Stadt Berlin  
Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
-0803

Vivico  
REAL ESTATE



- |   |   |
|---|---|
| 16. Bauparkflächen (a. = östliche 12,0 ha; b. = westliche 4,0 ha) | Zusätzliche Parkflächen (k. = ca. 0,3 ha)                   |
| Rettungsplätze im Tunnelmund (n. = ca. 0,6 ha)                    | Ausgleichsflächen (i. = ca. 0,4 ha)                         |
| Öffentliche Freifläche (c. = ca. 0,1 ha)                          | Potenzielle Ausgleichsflächen (l. = ca. 0,7 ha)             |
| Bauflächen innerhalb des Vertragsgebietes (d., e., f., g.)        | Flächen (h.) in der Nähe des wetland park (h. = ca. 0,3 ha) |
|   | Wäldchen (ca. 0,3 ha)                                       |

Nutzungs- und Entwicklungsziele

d) Flottwellpromenade

Baufeldgröße:	BBL*: 25.000 qm / NBL*: ca. 25.000 qm
Art und Maß der Nutzung:	MK/ MI GFZ 3,5
Städtebauliche Prinzipien:	Baufeldtiefe von der Flottwellstraße ca. 50 m (mit Ausnahme des Teilge- bietes zwischen Pohl- und Kurfürstenstraße) Bauliche Betonung des Eingangsbereichs Am Karlsbad und des Bau- feldabschlusses an der Kurfürstenstraße.
Erschließungsstruktur:	Einseitige Erschließung des Baufeldes von der Flottwellstraße. Größzügige Parkeingänge in Verlängerung der einmündenden Straßen (Kurfürsten- Pohl- und Lützowstrasse). Optimierung der Wegebeziehungen unter Berücksichtigung der immobi- liarwirtschaftlichen Tätigkeit

e) Möckernkiez

Baufeldgröße:	BBL*: ca. 30.000 qm / NBL*: ca. 24.000 qm
Art und Maß der Nutzung:	MI GFZ: 2,5
Städtebauliche Prinzipien:	Zur Parkseite durchlässige- und zur Yorckstrasse geschlossene Block- struktur. Flächen am Park dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Flächen an der Yorckstrasse sind vorwiegend für gewerbliche Nutzung (z.B. Büro, Dienstleistung und Gewerbe) vorzusehen.
Erschließungsstruktur:	Anschluss an das öffentliche Straßennetz über die Möckernstrasse (ggf. über die Yorckstraße). Keine parkseitige Erschließung.

f) Yorckdreieck (exl. Flächen des Landes Berlin/ LFB und der BVG)

Baufeldgröße:	BBL*: ca. 28.000 qm (zusätzlich Land Berlin-/ LFB- und BVG-Flächen ca. 2000 qm) / NBL*: ca. 22.000 qm
Art und Maß der Nutzung:	MK GFZ: 4,0
Städtebauliche Prinzipien:	Bauliche Höhepunkte sind möglich.
Erschließungsstruktur:	Erschließung des Feldes durch Anbindung an die Yorckstrasse. Interne Ringerschließung.

Nutzungs- und Entwicklungsziele

g) Urbane Mitte (excl. Flächen der DP AG und des Landes Berlin)

Baufeldgröße:	BBL*: ca. 43.000 qm (zusätzlich DP AG ca. 30.000 qm, Land Berlin 3.000 qm) / NBL*: ca. 34.000 qm
Art und Maß der Nutzung:	MK GFZ: 3,5
Städtebauliche Prinzipien:	Bauliche Betonung mit Hochpunkten um das Gleiskreuz, insbesondere entlang der zukünftigen S 21 und der Fernbahntrasse. Ergänzung des Bestandes durch Baustrukturen mit innerstädtischer Dichte.
Erschließungsstruktur:	Anschluss an das öffentliche Straßennetz in der Verlängerung der Schöneberger- und Luckenwalder Straße sowie der Trebbiner Straße. Haupterschließung des südlichen Baufeldes entlang der unterirdischen Trasse der S 1. Ringschluss mit Erschließung südlich der Postpakethallen sowie Ringschluss zur Erschließung des südlichen Rettungsplatzes. Fuß- und Radwegverbindung entlang der Fernbahntrasse.

\*BBL = Bruttobaufland

\*NBL = Nettobaufland

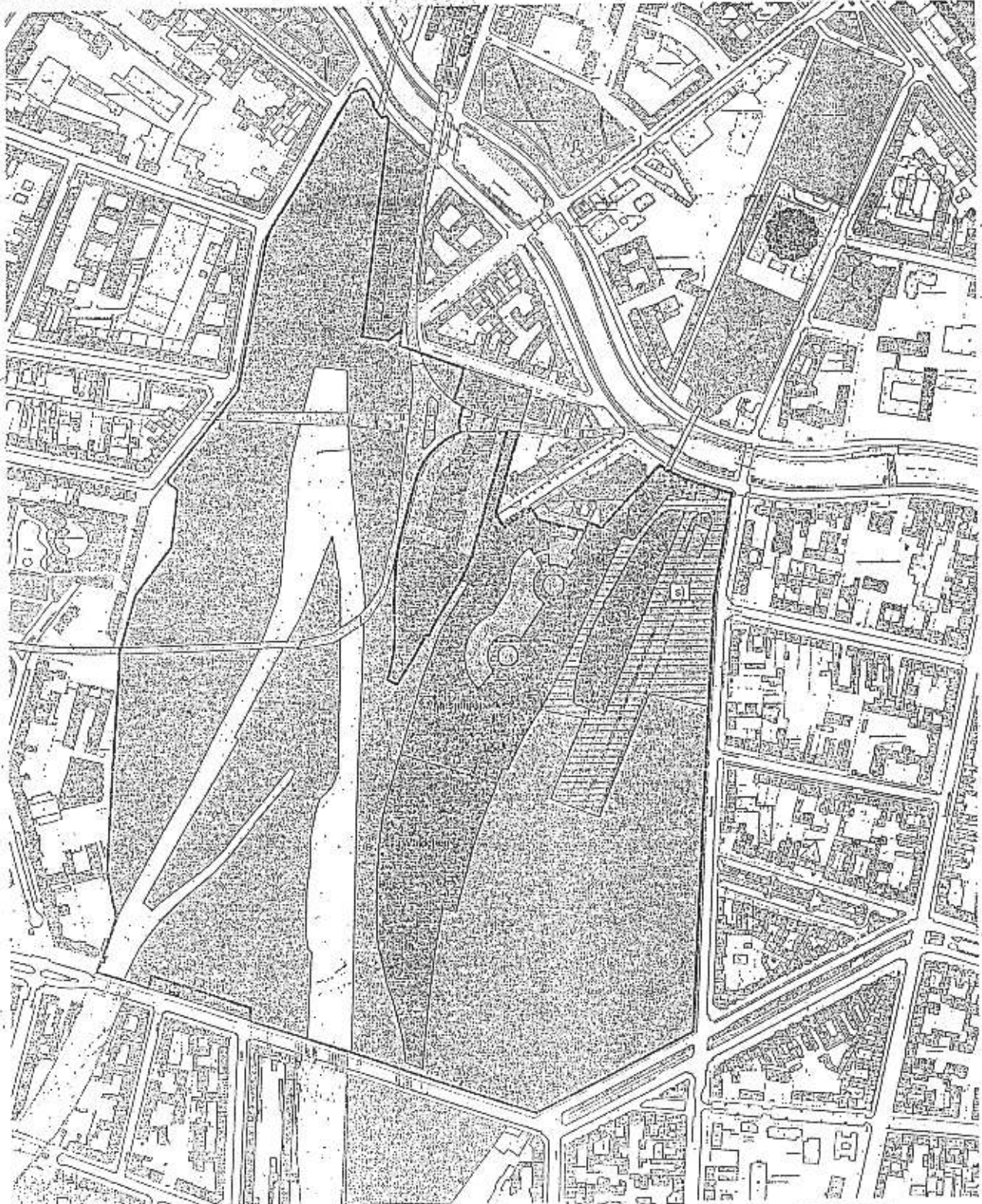
# Eigentumsgrenzen

## - Anlage 7





Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
-18-

**Vivico**  
REAL ESTATE

Stand: Februar 2005



### INNERHALB DES VERTRAGSGEBIETES

-  RFV / Vivico
-  DB AG
-  Land Berlin
-  Von der Vivico durch das Land Berlin zu erwerbende Grundstücksteile (s) in der Fläche Schwechtenpark

### AUSSERHALB DES VERTRAGSGEBIETES

-  Deutsche Post AG
-  DEBIS
-  LFB - Flächen im Yorckdreieck
-  BVG