

Vor mir, dem beurkundenden Notar

---

erschienen heute:

1. ....

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter unter Ausschluss jeglicher Haftung für

das Land Berlin, vertreten durch

1. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin,
2. das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,  
Yorckstraße 4-11, 10958 Berlin

- beide nachfolgend Berlin genannt -

und

2. a).....  
b).....,

die Erschienenen zu 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 9. Februar 2004 (UR-Nr. 75/2004-S des Notars Dr. Schmiegelt in Frankfurt am Main) für die

**Vivico Real Estate GmbH** (vormals: Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG), Sitz Frankfurt am Main, Hedderichstraße 55-57, 60 594 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 53 505,

diese handelnd

- a) im eigenen Namen

- b) aufgrund Vollmacht vom 26. Mai 1998 für die **Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen** - im Hinblick auf den unter Ziff.10 a) dieser Urkunde geregelten Schuldbetritt

- die Vivico Real Estate GmbH nachfolgend „**Vivico**“ genannt -.

Bei Beurkundung lag eine Ausfertigung der Vollmacht vom 9. Februar 2004 vor, der eine beglaubigte Ablichtung der Vollmacht vom 26. Mai 1998 beigeheftet ist. Eine beglaubigte Ablichtung dieser Ausfertigung ist der heutigen Niederschrift als **Anlage 11** beigelegt.

Dies vorausgeschickt wird folgender

### **Städtebaulicher Rahmenvertrag**

geschlossen:

#### **Vorbemerkung**

Das Vertragsgebiet (nachfolgend auch „Gleisdreieck“) liegt auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer und Anhalter Güterbahnhofs.

Die Flurstücke des Gleisdreiecks sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg. Sie sind weitgehend als Bahnfläche gewidmet, werden aber seit den 1950er Jahren überwiegend nicht mehr für Bahnzwecke verwendet. Neben der neuen, in Bau befindlichen Nord-Süd-Trasse der Bahn durchkreuzen mehrere S- und U-Bahnlinien das Gebiet.

Im südwestlichen Bereich befinden sich Kleingärten. In der östlichen Hälfte des Vertragsgebietes stehen verschiedene ehemalige Bahnbetriebsgebäude, die das Deutsche Technikmuseum Berlin (DTMB) zum Teil als Depot nutzt. Weiterhin befinden sich dort die Gleise für die Bahnanbindung (Anschlussbahn) des DTMB.

Die Flächen des Gleisdreiecks stehen zum größten Teil (ca. 42 ha) im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) als Rechtsnachfolger des Reichseisenbahnvermögens. Das BEV hat diese Flächen an Vivico veräußert. Eine kleinere Teilfläche (im wesentlichen die Trasse der oberirdisch geführten Nord-Süd-Fernbahnverbindung mit ca. 6 ha) steht im Eigentum der Deutsche Bahn AG bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften (nachfolgend auch „Bahn“ genannt). Schließlich gehören Berlin mehrere Teilflächen im Osten des Geländes (ca. 10 ha).

Ein Grundstück (ehemaliger Postpaketbahnhof Luckenwalder Straße 4–6 mit ca. 3 ha) auf dem Gleisdreieck steht im Eigentum der Deutschen Post AG, weitere Grundstücke an der Yorckstraße gehören Berlin, den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) und der Liegenschaftsfonds GmbH & Co KG (Liegenschaftsfonds). Diese Flächen werden nicht in den Vertrag, aber in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-140 einbezogen.

Mit diesem Vertrag stellen die Parteien gemäß Ziff. 4. des Notenwechsels zwischen dem Regierenden Bürgermeister von Berlin – Senatskanzlei – der Deutschen Bahn – Beauftragter der Konzernleitung - und dem Bundeseisenbahnvermögen – Dienststelle Berlin – vom 24. März 1994 zum geplanten Erwerb von Teilflächen auf dem Potsdamer und dem Anhalter Güterbahnhof (Gleisdreieck) (**Anlage 1**) Einvernehmen über ihre beiderseitigen Zielvorstellungen zur künftigen Nutzung des Vertragsgebiets her.

Die Parteien sind sich grundsätzlich darüber einig, dass die Flächen des Vertragsgebiets einerseits als öffentliche Parkanlage dienen und zum anderen entsprechend ihrer innerstädtischen Lage und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr einer attraktiven städtischen Nutzung (insbesondere Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen) mit hoher Freiflächenqualität sowie der Sicherung des heutigen Standortes des DTMB zugeführt werden sollen.

Auf dem Gleisdreieck soll in Zukunft die Potsdamer Stammbahn - teilweise in ober-, teilweise in unterirdischer Führung - zwischen dem Bereich des U-Bahnhofs Gleisdreieck (U-Bahnbrücken) und Yorckstraße wiederhergestellt sowie die in den Anlagen 2 und 5 dargestellte S21 zwischen Landwehrkanal und Yorckstraße - sich oberirdisch nach S-Bhf. Schönberg (Wannseebahn) und Bahnhof Papestraße (Südkreuz, Anhalter Bahn) verzweigend - realisiert werden.

Im Zuge der Entwicklung des Gleisdreiecks soll dieser Vertrag durch städtebauliche Verträge, Durchführungs- und Erschließungsverträge in Verbindung mit Einzelbebauungsplänen für die Baufelder sowie Kaufverträge konkretisiert werden. Dabei sollen die in diesem Vertrag vereinbarten Nutzungs- und Entwicklungsziele grundsätzlich beibehalten werden.

Fragen und Belange des Denkmalschutzes sind nicht Gegenstand dieses Vertrages und bleiben unberührt.

## 1. Vertragsgegenstand

1.1 Der Vertrag bezieht sich auf das in **Anlage 2 (Gebietsabgrenzung)** durch eine schwarze Linie abgegrenzte Gebiet, nachfolgend Vertragsgebiet genannt. Es liegt im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VI-140, der in **Anlage 2** durch eine rote Linie begrenzt wird.

1.2 Eigentümer der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke sind das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), Berlin sowie die Bahn. Im Einzelnen ergeben sich die Eigentumsverhältnisse aus **Anlage 3 (Grundbuchbestand)**.

## 2. Flächenabgrenzung und Nutzungskonzept

2.1 Das Vertragsgebiet, das eine Fläche von ca. 58,8 ha umfasst, soll, soweit es nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird, als öffentliche Parkanlage und für eine innerstädtische Bebauung auf vier Baufeldern genutzt werden. Über die Nutzung der Restfläche wird Berlin zu gegebener Zeit entscheiden. Die Verteilung der künftigen Nutzungen auf einzelne Teilflächen und deren Abgrenzung soll gemäß **Anlage 4 (Abgrenzung der Nutzungsgebiete)** erfolgen.

2.1.1 Für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in den Bebauungsplangebieten Potsdamer/Leipziger Platz dient eine Fläche von insgesamt 16 ha. Diese setzt sich zusammen aus den in **Anlage 4** dargestellten Flächen

**(a) östliche Parkfläche**, ca. 12,0 ha, auf dem Gebiet des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofs und

**(b) westliche Parkfläche**, ca. 4,0 ha, auf dem Gebiet des ehemaligen Potsdamer Güterbahnhofs.

Berlin beabsichtigt, die in Anlage 4 als "Wäldchen" bezeichnete landeseigene Fläche mit der Fläche (a) zu einer Parkanlage zu verbinden. Darüber hinaus ist die Fläche

**(c) öffentliche Freifläche**, ca. 4,1 ha,

für eine Parkerweiterung oder Gemeinbedarfszwecke vorgesehen.

2.1.2 Als Baufelder der Vivico sind die in **Anlage 4** dargestellten Flächen

**(d) Flottwellpromenade**, 2,5 ha,

**(e) Möckernkiez**, 3,0 ha,

**(f) Yorckdreieck**, 2,8 ha und

**(g) Urbane Mitte**, 4,3 ha

vorgesehen.

Das Baufeld (f) soll mit den angrenzenden außerhalb des Vertragsgebiets und nördlich der Yorckstraße liegenden Grundstücken des Liegenschaftsfonds und der BVG städtebaulich verbunden werden. Das Baufeld (g) soll mit dem angrenzenden außerhalb des Vertragsgebiets liegenden Areal der Deutschen Post AG (ca. 3 ha) städtebaulich verbunden werden.

2.1.3 Dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Beplanung der Baufelder und der Freihaltung der Trasse der geplanten S 21 sollen die in **Anlage 4** dargestellten Flächen

**(i) Ausgleichsflächen**, ca. 4,4 ha, auf den Gleisinseln zwischen der Potsdamer Stammbahn und der Nord-Süd-Trasse der Bahn sowie

**(j) potentielle Ausgleichsflächen und wohnungsnahes Grün**, ca. 1,7 ha, dienen.

2.1.4 Die Fläche

**(k) zusätzliche Parkfläche**, ca. 1,1 ha,

wird als Ausgleichsfläche für Eingriffe Dritter außerhalb des Vertragsgebiets freigehalten (Ziff. 4.1.4). Berlin beabsichtigt, die mit (j) und (k) bezeichneten Flächen mit der Fläche (b) zu einer Parkanlage zu verbinden.

2.1.5 Für Betriebszwecke der Bahn werden die Flächen

**(l) nördlicher und mittlerer Rettungsplatz** sowie **Tunnelmund**, ca. 0,6 ha,

freigehalten, aber in die Gestaltung von Parkanlage und Baufeldern einbezogen. Hierzu werden die Parteien miteinander und mit der Bahn entsprechende Abstimmungen durchführen.

2.1.6 Über die Nutzung der Fläche

**(h) Schwechtenpark**, ca. 5,3 ha

wird Berlin zu gegebener Zeit entscheiden.

2.2 Art und Maß der beabsichtigten Nutzung der Baufelder der Vivico sind wie folgt vorgesehen:

**(d) Flottwellpromenade**, MK/MI, GFZ 3,5

- (e) Möckernkiez, MI, GFZ 2,5
- (f) Yorckdreieck, MK, GFZ 4,0
- (g) Urbane Mitte, MK, GFZ 3,5

Sie sind in **Anlage 5 (Nutzungskonzept)** zeichnerisch dargestellt. **Anlage 6 (Nutzungs- und Entwicklungsziele)** formuliert Nutzungs- und Entwicklungsziele für die Baufelder. Sie bedürfen der Qualifizierung in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu den einzelnen Baufeldern. Die für die Baufelder erforderlichen Erschließungsflächen sind in ihnen enthalten.

2.3 Ziel der städtebaulichen Planung für die Baufelder ist die Schaffung qualifizierter Standorte für Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und andere Nutzungen.

2.4 Die Flächenabgrenzung erfolgt unter dem Vorbehalt der endgültigen Abgrenzung der Grundstücke der Bahn zum Bundeseisenbahnvermögen und der hierfür noch durchzuführenden Vermessung. Flächendifferenzen zwischen den in diesem Vertrag zugrundegelegten Flächen und den Ergebnissen der Vermessung werden wie folgt ausgeglichen:

2.4.1 Der Flächensaldo wird getrennt nach Flächen westlich und östlich der Nord-Süd-Trasse der Bahn ermittelt. Die 16 ha Parkfläche (2.1.1 a + b) und die Baufelder (2.1.2) bleiben dabei in ihrer Mindestgröße unverändert.

2.4.2 Bei einem positiven Saldo werden die zusätzlichen Flächen im westlichen Bereich hälftig dem Baufeld Flottwellpromenade (d) und der westlichen Parkfläche (b), im östlichen Bereich dem Baufeld (e) Möckernkiez und der östlichen Parkfläche (a) zugeschlagen.

2.4.3 Ein negativer Flächensaldo wird von der öffentlichen Freifläche (c) abgezogen.

2.5 Die Flächenabgrenzung steht darüber hinaus unter dem Vorbehalt der Festsetzungen der Bebauungspläne für ihre jeweiligen Geltungsbereiche. Entscheidungen über deren Inhalt und Abgrenzung unterliegen der kommunalen Planungshoheit.

### **3. Entwidmung**

3.1 Vivico wird unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages für alle nicht für Bahnzwecke erforderlichen Flächen im Vertragsgebiet die Entwidmung beantragen und wird alles in ihren Möglichkeiten Stehende veranlassen, um die zügige Entwidmung der Flächen zu fördern. Vivico und Berlin gehen davon aus, dass Teile der an Berlin zu übertragenden Flächen nicht entwidmet werden können.

3.2 Vivico unterrichtet Berlin rechtzeitig über Verfahrenstand und Ergebnisse der bereits laufenden Entbehrlichkeitsprüfung sowie des nach 3.1 durchzuführenden Entwidmungsverfahrens, sobald und soweit die Informationen der Vivico vorliegen. Insbesondere wird sie auf ihr bekannte mögliche Entwidmungshindernisse frühzeitig hinweisen.

3.3 Sollte sich auf Grund der Entwidmungsentscheidung ergeben, dass auf den für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen oder Teilen davon die in diesem Vertrag angestrebten Nutzungen nicht oder nur eingeschränkt realisiert werden können, verpflichten sich die Parteien zu einer interessengerechten Vertragsanpassung. Keine Einschränkungen im Sinne des vorstehenden Satzes sind die sich aus der bahnrechtlichen Widmung der Flächen ergebenden für den Bahnbetrieb notwendigen Maßnahmen (z. B. Zufahrt, Duldung von Leitungen etc.) solange diese Flächen als Park genutzt werden können. Soweit nur ein Flächenausgleich erforderlich ist, gilt Ziff. 2.4 entsprechend.

3.4 Sollte bei einer Weiterveräußerung der in Ziffer 4.1.5 genannten Fläche (Schwechtenpark) von Berlin an Dritte zum Zwecke der Entwidmung eine Flurstücksteilung erforderlich werden, wird Vivico, soweit erforderlich, ihre Zustimmung erteilen.

#### 4. Bodenordnung

4.1 Die heutigen Eigentums Grenzen sind in der **Anlage 7** dargestellt. Vivico wird das Eigentum an den in der nachfolgenden Tabelle bezeichneten Flächen an Berlin übertragen. Hierzu gehören auch die zur Bildung der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen.

##### Bodenordnung

Lage	Fläche	Größe	Kaufpreis / qm	Kaufpreis / Gesamt	Heutiger Eigentümer	Künftiger Eigentümer	Anlage
Östliche u. westliche Parkfläche	a, b	16 ha	40,90 € / qm	6.544.000 €	BEV / Vivico	Berlin	4
Öffentliche Freifläche	c	ca. 4,1 ha	-	1.250.000 € Wertneutraler Tausch (siehe Zusatzvereinbarung)	BEV / Vivico	Berlin	4
Ausgleichsflächen	i	ca. 4,4 ha	0 € / qm	0 €	BEV / Vivico	Berlin, unter den Voraussetzungen von Ziff. 7.6	4
Potentielle Ausgleichsflächen	j	ca. 1,7 ha	0 € / qm	0 €	BEV / Vivico	Berlin	4

Ausgleichsflächen / wohnungsnahes Grün							
Zusätzliche Parkfläche	k	ca. 1,1 ha	57,65 € / qm	634.200 €	BEV / Vivico	Berlin	4
Schwechtenpark (teilweise)	h	ca. 3,4 ha	147,08 € / qm	5.000.800 €	BEV / Vivico	Berlin	4

Im einzelnen werden die oben genannten Flächen wie folgt übertragen:

4.1.1 Vivico überträgt Berlin das Eigentum an den in der Tabelle zu 4.1 bezeichneten und in **Anlage 4** dargestellten Flächen (a) östliche und (b) westliche Parkfläche zu dem Wert 40,90 €/m<sup>2</sup>.

4.1.1.1 Der Besitzübergang der in **Anlage 4** dargestellten östlichen Parkfläche (a) erfolgt mit Abschluss der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan VI-140.

4.1.1.2 Der Besitzübergang der in **Anlage 4** dargestellten westlichen Parkfläche (b) erfolgt, sobald der Abwägungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Ergebnis der förmlichen Bürgerbeteiligung (§ 6 Abs. 3 AGBauGB) zum Bebauungsplan für die Flottwellpromenade (**Anlage 4** (d)) gefasst ist, spätestens jedoch zum 31.12.2007.

4.1.2 Vivico überträgt Berlin das Eigentum an der in der Tabelle zu 4.1 bezeichneten und in **Anlage 4** dargestellten Fläche (c) öffentliche Freifläche. Der Besitzübergang erfolgt gemäß Ziff. 1 der Zusatzvereinbarung (UR-Nr. .... des beurkundenden Notars) vom heutigen Tage in Verbindung mit dem dort genannten Tauschvertrag.

4.1.3 Der Besitzübergang und die Übereignung der Ausgleichsfläche (i) erfolgen gemäß Ziff. 7.6 dieses Vertrages und der potentiellen Ausgleichsflächen und wohnungsnahes Grün (j) erfolgt gemäß Ziff. 7.8 dieses Vertrages.

4.1.4 Vivico überträgt Berlin das Eigentum an der in der Tabelle zu 4.1 bezeichneten und in der Anlage 4 dargestellten Fläche (k) als zusätzliche Parkfläche zu dem Kaufpreis 57,65 €/m<sup>2</sup>. Die Fläche (k) wird zusammen mit der westlichen Parkfläche (b) übergeben.

4.1.5 Vivico überträgt Berlin aus der in der Tabelle zu 4.1 bezeichneten Fläche Schwechtenpark die in der **Anlage 7** mit (s) gekennzeichnete Fläche zu dem Kaufpreis von 147,08 €/m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 5.000.800 €. Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich einen Kaufvertrag

über die Fläche (s) abzuschließen. Der vorgenannte Betrag ist spätestens am 31.12.2006 fällig. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen Berlins ist ausgeschlossen. Der Besitzübergang erfolgt unverzüglich nach Zahlung des Kaufpreises

4.1.6 Berlin verpflichtet sich, die in **Anlage 4** dargestellte Fläche (l), nördlicher und mittlerer Rettungsplatz sowie Tunnelmund, unentgeltlich zu übernehmen, soweit sie nicht in das Eigentum der DB AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften übergeht oder einem Baufeld im Rahmen der Bauleitplanung zugeordnet wird.

4.2 Vivico verpflichtet sich, die im Eigentum von BEV/Vivico befindlichen Grundstücksflächen auf den Baufeldern, die nach den Bebauungsplänen gemäß Ziff. 6 und 8 für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, unentgeltlich an Berlin zu übereignen.

4.3 Ein Teil der an Berlin zu übertragenden Flächen ist an Dritte vermietet. Berlin verpflichtet sich, die in der **Anlage 8** aufgeführten Mietverträge zu übernehmen. Berlin stimmt zu, dass die bestehenden Mietverträge mit der Bahn bei Bedarf verlängert werden, soweit die Verlängerung zur Realisierung der planfestgestellten Baumaßnahmen erforderlich ist, und wird diese Mietverträge insoweit übernehmen. Im Übrigen verpflichtet sich Vivico, die Flächen frei von mietvertraglichen Ansprüchen Dritter zu übergeben. Soweit Dritte gegenüber Vivico zur Bäumung verpflichtet sind, ist diese Fläche bäumt zu übergeben. Berlin verzichtet auf Schadensersatzansprüche aus verspäteter Räumung, sofern dies nicht Vivico zu vertreten hat. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt. Bis zum Besitzübergang der Flächen an Berlin ist Vivico berechtigt, mit vorheriger Zustimmung von Berlin weitere Mietverträge abzuschließen.

4.4 Vivico verpflichtet sich, in Abstimmung mit Berlin die Pachtverträge für Kleingartenparzellen gegenüber ihrem Generalpächter zu kündigen, sofern und sobald die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BKleingG vorliegen. Der Generalpächter hat gemäß § 6 des geltenden Generalpachtvertrages die Pachtverhältnisse mit den Unterpächtern zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen und für die Räumung der Fläche zu sorgen. Es ist gesetzlich geregelt, dass für die Unterpächter aus der Kündigung die Verpflichtung erwächst, die Anlagen und Anpflanzungen von den Parzellen zu beseitigen. Sollten der Vivico trotz dieser Regelungen mit dem Generalpächter bzw. den Unterpächtern im Zusammenhang mit der Durchführung der mit Berlin abgestimmten Maßnahmen zur Räumung von Parzellen Kosten entstehen, so trägt diese Berlin. Berlin verzichtet auf Schadensersatzansprüche aus verspäteter Räumung, sofern dies nicht Vivico zu vertreten hat. Es bleibt Berlin aber unbenommen, Regressansprüche gegen die Pächter geltend zu machen. Zu diesem Zweck wird Vivico gegebenenfalls bestehende Ansprüche gegen die Pächter an Berlin abtreten. Berlin verpflichtet sich, die Pächter nach den Vorschriften des BKleingG zu entschädigen. Der Entschädigungsanspruch ist fällig, sobald die Pachtverhältnisse beendet und die Parzellen geräumt sind.

4.5 Weitere Einzelheiten insbesondere zum Eigentums- und Besitzübergang regeln die abzuschließenden Kaufverträge.

4.6 Die Parteien gehen davon aus, dass das Eisenbahnkreuzungsgesetz von diesem Vertrag unberührt bleibt und dass Vivico und Berlin nicht Träger der Baulast des Schienenweges im Sinne dieses Gesetzes sind.

## **5. Verfahren zur Planung und Realisierung der Baufelder**

5.1 Berlin wird unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages das Bebauungsplanverfahren VI-140 unter Berücksichtigung der hier getroffenen Vereinbarungen und unter Reduzierung des Geltungsbereiches um die nicht für öffentliche Grünflächen benötigten Teilflächen der in der Anlage 4 dargestellte Fläche (h) Schwechtenpark fortführen. Berlin beabsichtigt, das Verfahren bis zum Abschluss der Trägerbeteiligung weiter zu führen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140 für einzelne Baufelder aufzuteilen. Eine Verpflichtung Berlins außerhalb von § 1 Abs. 3 BauGB oder ein Anspruch der Vivico werden hierdurch nicht begründet. Die Möglichkeit, Vorhaben bezogene Bebauungspläne einzuleiten, bleibt unberührt.

5.2 Für die einzelnen Baufelder schließen die Parteien gesonderte städtebauliche Verträge ab, die Einzelheiten zur notwendigen öffentlichen und privaten Erschließung der Baufelder und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie den Wohnfolgeeinrichtungen regeln.

5.3 Für die Baufelder sollen im Zusammenhang mit deren Entwicklung Qualifizierungsverfahren wie Wettbewerbe oder Gutachterverfahren unter Berücksichtigung vorliegender Gutachten wie des Klimagutachtens für ihre einzelnen Baufelder in enger Abstimmung mit und unter Beteiligung von Berlin durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollen zeitnah in den fortzuführenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

5.4 Vivico übernimmt für ihre zukünftigen Baufelder auf eigene Kosten in enger Abstimmung mit Berlin die Vorbereitung und Durchführung der Planungsverfahren einschließlich aller zur Bildung von Grundstücken erforderlichen Vermessungen. Die Auswahl des jeweiligen Planungsbüros und die Festlegung der Leistungsinhalte erfolgt durch Berlin im Einvernehmen mit der Vivico.

## **6. Erschließung der Baufelder und des Parks**

6.1 Vivico wird die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB und der sonstigen öffentlichen Grünflächen nach den Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne auf eigene Kosten für ihre eigenen Baufelder übernehmen.

6.2 Kosten des Ausbaus bestehender öffentlicher Straßen zur Herstellung der erforderlichen Anbindung des Vertragsgebietes an das öffentliche Straßen- und Wegenetz werden anteilig entsprechend der Erschließungsfunktion für Baufelder und Parkflächen aufgeteilt.

6.3 Soweit es zur Realisierung der Bauleitplanung, insbesondere zur Bebauung der Baufelder und der Museumsfläche erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen und Zustimmungen abzugeben, insbesondere die erforderlichen Dienstbarkeiten und Baulasten entschädigungslos zu bestellen.

6.4 Die Einzelheiten zu 6.1 bis 6.3 werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

7.1 Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind von der Vivico im Zuge der Baumaßnahmen zu realisieren.

7.2 Die Parteien sind sich einig, dass im Rahmen der Bebauungspläne die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen zu deren Ausgleich sich danach richtet, ob und inwieweit über den nach § 34 BauGB zulässigen Umfang hinaus und gemessen am tatsächlichen Bestand Eingriffe zu erwarten sind. Hierzu wird unverzüglich der auf dem Vertragsgebiet vorhandene Bestand ermittelt.

7.3 Vivico wird für ihre zukünftigen Baufelder die Kosten für die Bestandsermittlung und Bewertung des Eingriffs durch einen Sachverständigen tragen. Die Auswahl des Sachverständigen erfolgt durch Berlin im Einvernehmen mit Vivico. Der Untersuchungsrahmen sowie das Untersuchungs- und Bewertungsverfahren werden von Berlin und Vivico mit dem Sachverständigen abgestimmt.

7.4 Die Parteien sind sich über die zum Zweck der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs vorgenommene Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gemäß **Anlage 9** sowie die nach § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzung gemäß **Anlage 10** einig.

7.5 Der Ausgleich soll in den Baufeldern (Ziff. 2.1.2), auf den potentiellen Ausgleichsflächen und wohnungsnahem Grün, Fläche (j), auf den Ausgleichsflächen (Gleisinseln), Fläche (i) und der öffentlichen Freifläche, Fläche (c) **Anlage 4**, erfolgen.

7.5.1 Sollten diese Flächen nicht ausreichen, werden weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Vertragsgebiets auf Flächen der Vivico ausgewiesen.

7.5.2 Sollten diese Flächen für den Ausgleich nicht in vollem Umfang benötigt werden, können sie als Ausgleichsflächen den Eingriffen auf Grundstücken der Vivico außerhalb des Ver-

tragsgebietes zugeordnet werden. Diese Möglichkeit gilt bis zur Festsetzung des letzten Bebauungsplans für das Vertragsgebiet.

7.6 Berlin ist verpflichtet, den Besitz an den Ausgleichsflächen, **Anlage 4** Flächen (i), unentgeltlich zu übernehmen. Berlin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesen Flächen und übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Berlin stellt Vivico und den Grundstückseigentümer BEV von sämtlichen Ansprüchen im Zusammenhang mit diesen Flächen frei. Der Nutzungsvertrag wird zunächst für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Der Nutzungsvertrag ist um weitere zehn Jahre zu verlängern, wenn die oben genannten Flächen nicht spätestens sechs Monate vor Vertragsende eisenbahnrechtlich planfestgestellt sind. Berlin verpflichtet sich, diese Flächen in sein Eigentum unentgeltlich zu übernehmen, sobald eine erneute eisenbahnrechtliche Planfeststellung über diese Flächen bestandskräftig erfolgt ist und diese durch den Planfeststellungsbeschluss nicht der Bahn eigentumsrechtlich zugewiesen werden. Diese Verpflichtung gilt auch dann, sobald feststeht, dass das Planfeststellungsverfahren nicht eingeleitet bzw. eingestellt wird. Die Übernahmeverpflichtung entsteht jedoch spätestens 20 Jahre nach Wirksamwerden dieses Vertrages.

7.7 Auf ihren Baufeldern und den Ausgleichsflächen, **Anlage 4** Fläche (i), übernimmt Vivico auf eigene Kosten die Planung und Ausführung der Maßnahmen nach Maßgabe des jeweiligen Bebauungsplans.

7.8 Vivico wird Berlin das Eigentum an den potentiellen Ausgleichsflächen und wohnungsnahes Grün, **Anlage 4**, Flächen (j) unentgeltlich übertragen. Die Fläche (j) wird zusammen mit der westlichen Parkfläche (b) übergeben. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen auf den in **Anlage 4** dargestellten potentiellen Ausgleichsflächen (j) erfolgt durch Berlin im Einvernehmen mit Vivico. Mit Zuordnung des Ausgleichs erstattet Vivico die Planungs- und Herstellungskosten in Höhe der durchschnittlichen Kosten der östlichen Parkfläche.

7.9 Die weiteren Einzelheiten werden in den städtebaulichen Verträgen geregelt.

## **8. Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen**

8.1 Soweit zusätzliche Wohnflächen gegenüber der zulässigen Bebauung gemäß **Anlage 10** hergestellt werden und bei Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplans der Bedarf aufgrund der zusätzlichen Wohnflächen unter Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen zu erwarten ist, trägt Vivico die Kosten für folgende Wohnfolgeeinrichtungen:

1. Kita-Plätze
2. Grundschulplätze (einschließlich den auf diese anteilig entfallenden Schulsportflächen)
3. öffentliche Kinderspielplätze

8.2 Sobald und soweit nach dem Planungsstand der Baufelder der Neubau einer Kindertagesstätte erforderlich wird, wird Vivico diese im eigenen Namen und auf eigene Kosten herstellen. Vivico verpflichtet sich, die Planung einvernehmlich abzustimmen. Mit dem Bau der Kindertagesstätte ist die Verpflichtung gemäß Ziff. 8.1 Nr. 1 abgegolten.

8.3 Vivico wird die Planung und Herstellung der öffentlichen Kinderspielplätze für die Baufelder auf eigene Kosten übernehmen.

8.4 Die weiteren Einzelheiten werden in den städtebaulichen Verträge geregelt.

## **9. Bodenverunreinigungen**

9.1 Die in 4.1 genannten Flächen werden von Vivico an Berlin wie sie stehen und liegen übertragen.

9.2 Die Parteien haben gemeinsam für die nach 4.1 an Berlin zu übertragenden Flächen eine Altlastenuntersuchung nach § 18 BBodSchG durchführen lassen. Die Parteien stellen aufgrund des vorliegenden Untersuchungsberichtes vom April 2003 übereinstimmend fest, dass Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG) nicht zu befürchten sind. Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass zur Herstellung einer gemäß dem Vertragszweck als Parkanlage nutzbaren Fläche möglicherweise die Entsorgung von Bauschutt und anderen Abfällen, die im Boden lagern, notwendig wird.

9.3 Vivico zahlt zur Abgeltung von möglicherweise entstehenden Kosten für die Entsorgung nach dem KrW-/AbfG sowie die eventuell notwendige Beseitigung von derzeit unbekanntem Bodenverunreinigungen und Grundwasserschäden eine Pauschale in Höhe von 2.700.000,- € brutto an Berlin. Durch Zahlung dieser Pauschale werden Vivico und das BEV von jeglicher Haftung nach dem BBodSchG, WHG und KrW-/AbfG frei. Berlin stellt Vivico und das BEV von sämtlichen Ansprüchen einschließlich Ausgleichsansprüchen nach § 24 Abs. 2 BBodSchG frei.

9.4 Die Zahlung der Pauschale gemäß Ziff. 9.3 erfolgt in zwei Raten. Eine erste Rate in Höhe von 2.025.000,- € wird fällig mit Zahlung des Kaufpreises für die in der Anlage 4 dargestellte Fläche (a) östliche Parkfläche. Die Restzahlung in Höhe von 675.000,- € wird fällig mit Zahlung des Kaufpreises für die in der Anlage 4 dargestellte Fläche (b) westliche Parkfläche.

## **10. Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien**

10.1 Die Parteien werden bei der praktischen Durchführung dieses Vertrages vertrauensvoll zusammenarbeiten. Sie werden sich über den jeweiligen Stand der Planungen unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft erteilen.

10.2 Die Parteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung von Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen an Dritte weitergeben. Vivico hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

10.3 Die Parteien werden sicherstellen, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag für alle auch künftigen Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch sie oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit diese Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Sie haften auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von Ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die andere Partei der befreienden Übertragung der Verpflichtungen zustimmt. Die Veräußerung ist der anderen Partei mitzuteilen, die sich innerhalb einer 6 Wochen-Frist zu erklären hat, ob und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen sie der befreienden Übertragung der Verpflichtungen zustimmt. Sofern keine Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist vorliegt, gilt die Zustimmung mit Ablauf der Frist als erteilt. Das Nähere ist in den Kauf- bzw. Städtebaulichen Verträgen zu regeln.

10.4 Die Parteien verpflichten sich, die Verfahren zügig zu betreiben.

10.5 Die Parteien werden unverzüglich eine Steuerungsgruppe einrichten, bestehend aus Vertretern jeder Partei. Die Steuerungsgruppe koordiniert die planerische und praktische Umsetzung dieses Vertrages.

10.6 Die Parteien werden bei der Planung und Entwicklung des Vertragsgebiets die Kooperation mit den Bürgern suchen und hierfür geeignete Formen entwickeln.

10.7 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, bei der Zwischennutzung der Flächen im Vertragsgebiet die vorgesehenen Nutzungen und deren zeitliche Realisierung zu beachten.

## **10 a) Schuldbeitritt**

Das Bundeseisenbahnvermögen, vertreten durch Vivico, tritt hiermit der schuldrechtlichen Verpflichtung der Vivico, Berlin das Eigentum an den in Ziff. 4 genannten Flächen zu verschaffen, bei. Berlin nimmt diesen Schuldbeitritt an.

## **11. Sicherung des Rahmenvertrages**

11.1 Da der Vertrag Berlin nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet und andererseits kein Rücktrittsrecht zugunsten von Vivico vereinbart wird, werden die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen der Bebauungsplanung gegenüber dem in diesem Vertrag vorgesehenen Nutzungskonzept gemäß **Anlage 6** eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung wie folgt treffen:

11.1.1 Eine nach Art veränderte oder Maß verminderte planungsrechtlich zulässige Nutzung in einem Baufeld der Vivico soll im Einvernehmen mit Vivico vorrangig in einem anderen Baufeld ausgeglichen werden.

11.1.2 Zum 31.12.2012 werden die Parteien eine Bilanz für alle Baufelder der Vivico im Vertragsgebiet erstellen und feststellen, ob und gegebenenfalls welche Abweichung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach Art oder Maß vom vorgesehenen Nutzungskonzept nach **Anlage 6** vorliegt. Soweit dieses Nutzungskonzept in städtebaulichen Verträgen vor Durchführung der Bauleitplanung konkretisiert oder geändert wurde, sind diese Verträge maßgeblich. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung einer Partei zur gemeinsamen Erstellung der Bilanz über deren Inhalt, kann jede Partei verlangen, dass ein gemeinsamer Sachverständiger zur Erstellung der Bilanz bestellt wird.

11.1.3 Weicht die Bilanz vom Maßstab gemäß Ziff. 11.1.2 erheblich zum wirtschaftlichen Nachteil von Vivico ab, hat Vivico das Recht, nach Ablauf von zwei Jahren erneut eine Bilanz entsprechend 11.1.2 zu verlangen. Weicht auch die zweite Bilanz vom Maßstab gemäß Ziff. 11.1.2 erheblich zum wirtschaftlichen Nachteil von Vivico ab, kann Vivico einen Ausgleich entsprechend §§ 42 ff. BauGB verlangen. Im Baugenehmigungsverfahren genehmigte oder bereits bestehende höhere Ausnutzungen sind zu berücksichtigen. Die Verpflichtung entfällt, wenn Berlin innerhalb von zwei Jahren nach Aufforderung gemäß Satz 2 die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung im Vertragsgebiet entsprechend den **Anlage 6** herbeigeführt hat.

11.2 Die Ausgleichsrechte gemäß 11.1 setzen voraus, dass Vivico ihrerseits alles nach diesem Vertrag zur Erfüllung dieser Voraussetzungen Erforderliche getan hat und die Flächen gemäß Ziff. 3.1 soweit entwidmet sind, dass das im Vertrag vorgesehene Nutzungskonzept gemäß **Anlage 6** verwirklicht werden kann.

11.3 Das Maß der Nutzung (GFZ) wird als Durchschnittswert, bezogen auf das Netto-Bauland, für das jeweilige Baufeld ermittelt. Dabei werden unterirdische Stellplatzflächen nicht berücksichtigt.

11.4 Wird auf den von Vivico an Berlin übertragenen Flächen – mit Ausnahme der Fläche (h) Schwechtenpark - innerhalb von 25 Jahren ab Beurkundung dieses Vertrags abweichend von diesem Rahmenvertrag eine bauliche Nutzung, ausgenommen die künftige Nutzung als Ver-

kehrfläche der Bahn (voraussichtlich Teile der Flächen (i), **Anlage 4**) zugelassen, kann Vivico die Wertdifferenz verlangen.

11.5 Hinsichtlich einer späteren Aufhebung oder Änderung festgesetzter Bebauungspläne nach erfolgter Bilanz gemäß 11.1.2 gilt § 42 BauGB. Die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB beginnt für alle Bebauungspläne im Vertragsgebiet mit Inkrafttreten des letzten Bebauungsplans für die Baufelder der Vivico.

## **12. Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs**

Vivico verpflichtet sich, mit der BVG eine gesonderte vertragliche Regelung zur Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs der BVG im Vertragsgebiet einschließlich der zwei vorhandenen Gleichrichterwerke zu schließen.

## **13. Bestellung von Sachverständigen**

13.1 Die Kosten eines zu bestellenden Sachverständigen werden hälftig getragen, sofern in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

13.2. Für den Fall, dass sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, kann jede Partei den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Berlin bitten, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu benennen. Die Benennung ist für die Vertragsparteien bindend.

## **14. Kosten**

Die Kosten der Beurkundung trägt Vivico.

## **15. Bestandteile dieses Rahmenvertrages**

Diesem Vertrag liegen im Anlagenverzeichnis aufgeführten **Anlagen 1 - 11** sowie die Zusatzvereinbarung (UR-Nr. .... des beurkundenden Notars) mit **Anlagen Z 1 bis Z 5** bei. Sie sind Bestandteil dieses Vertrages.

## **16. Genehmigung, Rücktritt**

16.1 Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn alle von den vollmachtlosen Vertretern am heutigen Tag vor dem beurkundenden Notar abgegebenen Erklärungen von den Vertragsparteien genehmigt worden sind. Die Genehmigungen sind gegenüber dem Vertragsnotar zu erklären, werden aber erst wirksam, wenn dort die Genehmigungserklärungen für alle am heutigen Tag vor dem Beurkundenden Notar abgegebenen Erklärungen eingegangen sind.

16.2 Liegen bis zum 31.12.2005 nicht alle Genehmigungserklärungen vor, so ist jede Vertragspartei berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall trägt die Kosten dieses Vertrags diejenige Vertragspartei, der gegenüber der Rücktritt erklärt wird.

## **17. Teilwirksamkeit, Änderungen**

17.1 Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im übrigen gültig. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

17.2 Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

17.3 Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

## **18. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Berlin.

## **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Notenwechsel vom 24.03.1994
- Anlage 2: Gebietsabgrenzung
- Anlage 3: Grundbuchbestand
- Anlage 4: Abgrenzung der Nutzungsgebiete
- Anlage 5: Nutzungskonzept
- Anlage 6: Nutzungs- und Entwicklungsziele
- Anlage 7: Eigentumsgrenzen
- Anlage 8: Mietverträge
- Anlage 9: Planungsrechtliche Einschätzung nach BauGB
- Anlage 10: Kennziffern für eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 11: Vollmacht vom 09.02.04 (UR.-Nr. 75 / 2004-S des Notars Dr. Schmiegelt in Frankfurt/a.M)

