

*Der Städtebauliche Vertrag mit DEBIS ist wie der kurz zuvor abgeschlossene Notenwechsel mit der Bahn Voraussetzung für den Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Gleisdreieck. Mit den anderen Investoren des Potsdamer Platzes wurden analoge Verträge geschlossen, so daß insgesamt 45 Mio. DM für die Realisierung des Parks zur Verfügung stehen.*

## **Städtebaulicher Vertrag,**

### Inhaltsverzeichnis

- § 1 Vertragszweck
- § 2 Art und Umfang der Eingriffe
- § 3 Minderung, Ausgleich und Ersatz
- § 4 Art der Kompensationsmaßnahmen; Finanzierungspflicht der Vorhabenträger
- § 5 Abrechnungsfähige Maßnahmen
- § 6 Kostenverteilungsschlüssel
- § 7 Ablösung
- § 8 Fälligkeit des Ablösungsbetrags
- § 9 Verwendung der Mittel
- § 10 Abrechnungs- und Rückzahlungspflicht des Landes Berlin
- § 11 Aufschiebende Bedingung
- § 12 Haftungsausschluß
- § 13 Formvorschriften; Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen
- § 14 [Anlagen](#) zum Vertrag

### **Städtebaulicher Vertrag**

#### **über die Durchführung und Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch private bauliche Vorhaben im Gebiet des Potsdamer/Leipziger Platzes**

Zwischen

dem Land Berlin, vertreten durch den Senat von Berlin, dieser vertreten durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, nachstehend "Land Berlin" genannt,

und

den von der Daimler-Benz AG mit Erbbaurechten versehenen, nachfolgend aufgezählten und als Gesamtschuldner sich verpflichtende Objektgesellschaften:

Daimler-Benz AG & Co. "AMICITIA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "DIALOGA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "EFFICIENTIA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "FIDELIS" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "GEOMETRIA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "HABITUDO" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "IUVENTA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "NOBILITAS" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "OPTIMA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "UNIVERSITAS" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG  
Daimler-Benz AG & Co. "VEHICULA" Grundstücksvermietung Potsdamer Platz OHG

nachstehend gemeinsam "Vorhabenträger" genannt

gemeinsam vertreten durch die debis Gesellschaft für Potsdamer Platz Projekt und Immobilienmanagement mbH

und

der Stiftung Naturschutz Berlin, errichtet durch Gesetz vom 26. März 1981 - GVBl. S. 514, geändert durch Gesetz vom 15.12.1988 - GVBl. S. 2322 -, vertreten durch den Vorstand, nachstehend "Stiftung Naturschutz" genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmen G i. d. F. vom 1. Mai 1993 abgeschlossen:

#### §1 Vertragszweck

(1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Finanzierung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans II-165, Anlage 1, gemäß §§ 8 Absatz 1, 8a BNatSchG.

(2) Gegenstand des Vertrags, sind Art, Umfang und Finanzierung der nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. § 2 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

#### §2 Art und Umfang der Eingriffe

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-B 5, Anlage 2 beabsichtigten öffentlichen und privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Folge haben.

(2) Art und Umfang der aufgrund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur Bebauungsplanung Potsdamer/Leipziger Platz und dem ergänzenden Eingriffsgutachten nach dem Erkenntnisstand vom 07.03.1994 im einzelnen beschrieben.

#### §3 Minderung, Ausgleich und Ersatz

(1) Die Kompensation der durch öffentliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-B 5 zu erwartenden eingriffsbedingten Beeinträchtigungen wird, soweit dies rechtlich geboten und nach Maßgabe der Abwägung möglich und erforderlich ist, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-B 5 auf Flächen im Eigentum des Landes Berlin erfolgen.

(2) Über die Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der durch private Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 8a BNatSchG anlässlich der Aufstellung der den Bebauungsplan II-B 5 ergänzenden Projektbebauungspläne unter entsprechender Anwendung des § 8 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Absatz 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-MaßnahmenG in der Abwägung nach § 1 BauGB jeweils gesondert entschieden.

(3) Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereichs des im Entwurf als Anlage 1 beigefügten Bebauungsplans II-165 nicht in dem kraft Abwägung für erforderlich gehaltenen Umfang möglich. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Kompensation außerhalb des Plangebiets in räumlicher Nähe und in funktionalem Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben erfolgen.

#### §4 Art der Kompensationsmaßnahmen; Finanzierungspflicht des Vorhabenträgers

(1) Eine Kompensation der aufgrund des Vorhabens des Vorhabenträgers zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll im Rahmen der Herstellung einer öffentlichen Grünanlage auf den in der Anlage 3 gekennzeichneten Flächen (ehem. Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof) nebst Zugang durch Brückenbau über den Landwehrkanal erfolgen. Das Land Berlin verpflichtet sich vorbehaltlich der Schaffung der eigentums- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung dieser Kompensationsmaßnahmen.

(2) Die öffentliche Grünanlage nebst Brücke dient als Ganzes der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II-B 5 durch private Vorhaben zu

erwarten sind, soweit diese Eingriffe nicht im Geltungsbereich des B-Plans II-B 5 kompensiert werden. Die Zurechnung der Kosten zu den von den einzelnen Vorhabenträgern im Geltungsbereich der Projektbebauungspläne vorbereiteten Eingriffen erfolgt über den in Anlage 4 beigefügten Verteilungsschlüssel.

#### §5 Abrechnungsfähige Maßnahmen

(1) Folgende Kosten sind als notwendige Kosten der Kompensationsmaßnahmen abrechnungsfähig: die Planungskosten, die Grunderwerbskosten, die Herstellungskosten.

(2) Die Planungskosten umfassen:

- a) Die Kosten von Wettbewerben zur Vorbereitung der Gestaltung und Herstellung der Grünanlage;
- b) die angemessene Vergütung für den/die mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung für die öffentliche Grünanlage (Stadtteilpark) auf der in der Anlage 3 bezeichneten Fläche beauftragten Werkvertragsnehmer;
- c) die Kosten der Pflegeanleitung ("Parkpflegewerk").

(3) Die Grunderwerbskosten umfassen die Kosten für den Erwerb der in der Anlage 3 umrissenen Flächen bis zu einer Größe von maximal 16 ha ohne das Flurstück Nr. 3087 vom Eigentümer. Die Erwerbskosten dürfen den Verkehrswert nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreiten.

#### §7 Ablösung

(1) Der Vorhabenträger wird die aus diesem Vertrag folgenden Zahlungspflichten durch eine einmalige Zahlung in Höhe von 15.000.000.- (in Worten: fünfzehn Millionen) DM an die Stiftung Naturschutz erfüllen. Damit sind alle aus diesem Vertrag resultierende Verpflichtungen des Vorhabenträgers abgelöst

(2) Für die Errechnung der Kosten des Grunderwerbs wird eine Grundstücksgröße von 16 ha zu einem Erwerbspreis von derzeit 80 DM pro qm zugrundegelegt. Daraus ergibt sich ein geschätzter Grunderwerbspreis von ca. 12,8 Mio. DM (Preis von 1994). Auf den Vorhabenträger entfallen hiervon insgesamt 4.184.320.- DM.

(3) Die zu schätzenden Herstellungskosten des Parks beziehen sich auf eine verbindlich unterstellte Größe von 19,3 ha. Von den Planungs- und Herstellungskosten im Sinne des § 5 entfallen auf den Vorhabenträger insgesamt 7.546.680 DM.

(4) Von den Herstellungskosten der Fußgängerbrücke entfallen auf den Vorhaben-träger insgesamt 3.269.000.- DM.

#### §8 Fälligkeit des Ablösungsbetrags

(1) Der Ablösungsbetrag wird einen Monat nach Inkrafttreten dieses Vertrags gem. § 11 fällig. Er ist zu zahlen auf ein noch von der Stiftung Naturschutz zu benennendes Konto.

(2) Erfolgt die Zahlung des Ablösungsbetrags ganz oder teilweise nach Fälligkeit, so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an bis zum Tag der Absendung an die Stiftung Naturschutz Berlin mit einem Zinssatz von 2% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

(3) Auf Wunsch des Vorhabenträgers stellt die Stiftung Naturschutz Berlin über den Ablösungsbetrag eine Rechnung.

#### §9 Verwendung der Mittel

(1) Die Kosten der Errichtung des Parks sind in dem in § 5 beschriebenen Umfang (Planungskosten, Grunderwerbskosten, Herstellungskosten) bis zur Höhe des Ablösungsbetrags einschließlich der aufgelaufenen Zinsen von der Stiftung Naturschutz zu tragen. Sie sind der Stiftung vom Land Berlin nach Herstellung in Rechnung zu stellen.

(2) Sofern sich bei Anwendung des Absatzes 1 wegen der Begrenzung der Leistungspflicht der Stiftung auf die Höhe der Ablösungsbeträge einschließlich Zinsen eine Deckungslücke ergibt, ist das Land Berlin zur Übernahme der überschießenden Kosten verpflichtet. Eine freiwillige Übernahme der überschießenden Kosten seitens der Stiftung ist zulässig.

(3) Überschreiten die an die Stiftung gezahlten Ablösungsbeträge einschließlich Zinsen die

tatsächlichen Herstellungskosten des Parks, so wird der überschießende Betrag zum Bestandteil des Stiftungsvermögens. Er ist ausschließlich für satzungsgemäße Zwecke der Stiftung zu verwenden. Bis zum Zeitpunkt der endgültigen Rechnungslegung und Abrechnung darf die Stiftung die eingegangenen Ablösungsbeträge einschließlich der darauf entfallenden Zinsen nicht für Zwecke außerhalb dieses Vertrags verwenden. Zwischen dem Land Berlin und der Stiftung Naturschutz kann für die Verwaltung des Ablösungsbetrags eine angemessene Vergütung vereinbart werden.

(4) Bei der Stiftung Naturschutz eingegangene Ablösungsbeträge fallen einschließlich der Zinsen endgültig in das Stiftungsvermögen, wenn sie nicht bis zum 31.12.2020 vom Land Berlin gegenüber der Stiftung durch Rechnungsstellung abgerufen werden.

#### §10 Abrechnungs- und Rückzahlungspflicht des Landes Berlin

Das Land Berlin rechnet gegenüber der Stiftung Naturschutz nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme die endgültigen Herstellungskosten ab. Für die Verwendung überschüssender Mittel gilt § 9 Absatz 3.

#### §11 Aufschiebende Bedingung

Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, daß der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan II-165, Anlage 1 rechtswirksam festgesetzt wird oder die erste Teilbaugenehmigung eines vom Vorhabenträger in dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird und bestandskräftig wird. Eine Abweichung des festgesetzten Bebauungsplans von dem Bebauungsplanentwurf gemäß Anlage 1 ist unschädlich, wenn das Vorhaben in seinen wesentlichen Elementen auf der Grundlage des Bebauungsplans zulässig ist.

#### §12 Haftungsausschluß

Aus dem Vertrag entsteht keine Verpflichtung des Landes Berlin zur Aufstellung und Festsetzung eines die beabsichtigten Vorhaben des Vorhabenträgers ermöglichenden Bebauungsplans.

#### §13 Formvorschriften; Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsinhalte. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluß des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben, die nicht zur Erfüllung der sich aus dem Naturschutzrecht ergebenden Pflichten zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bestimmt sind, werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

#### §14 Anlagen zum Vertrag

Diesem Vertrag werden vier [Anlagen](#) beigefügt. Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages.

Berlin, den 04.05.1994

