

0368

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Thema: Sicherung der Rieckhallen als Ausstellungsstandort

Kapitel 0810 – Senatsverwaltung für Kultur und Europa – Kultur

Der Senat informiert den Hauptausschuss angesichts der komplexen Sachlage über den Sachstand zur Sicherung der Rieckhallen.

Hierzu wird berichtet:

Die Rieckhallen wurden im Mai 2003 durch die Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) / Staatliche Museen zu Berlin (SMB) von der damaligen Eigentümerin, der Vivico Real Estate GmbH, angemietet und im Vorfeld für Ausstellungszwecke baulich hergerichtet. Die Finanzierung der Herrichtung i.H.v. 8,35 Mio. EUR insg. für Ausstellungsgebäude inkl. Anschluss zum Hamburger Bahnhof erfolgte durch Herrn Dr. Friedrich Christian Flick. Als Dauer des Mietvertrages wurden zunächst 10 Jahre (mit 12-monatiger Verlängerungsoption) vereinbart.

2007 ging das Eigentum der Vivico Real Estate GmbH auf die CA Immo Deutschland GmbH über. Die GmbH verlängerte den Vertrag bis Ende September 2021.

Am 08.07.2016 wurde der Bebauungsplan 1-62b festgesetzt. Dieser setzt für den Bereich der Rieckhallen „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung fest; mithin können Gebäude mit bis zu sechs Geschossen errichtet werden.

Aufgrund des Bebauungsplanes wären ein Abriss der Rieckhallen sowie eine Neubebauung im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig. Die CA Immo plant im Zuge der Quartiersentwicklung „Europa City“ am Standort der Halle zwei Neubauten mit gewerblicher bzw. Wohnnutzung.

Der Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart der SMB hat sich nicht zuletzt mit den Rieckhallen zu einem bedeutenden Kulturstandort entwickelt und gehört zu einer der größten und wichtigsten öffentlichen Sammlungen für zeitgenössische Kunst weltweit. Hier wird

ein qualitativ hochwertiges und dennoch niedrigschwelliges Angebot sowohl für ein Berliner als auch nationales und internationales Publikum präsentiert, das etabliert ist und das touristisch bedeutsame Image Berlins als Kunstmetropole außerordentlich prägt.

Unter den in den Rieckhallen präsentierten Kunstwerken (Schenkungen von 170 Werken) aus der Sammlung von Dr. Friedrich Christian Flick gehört das zentrale Werk von Bruce Nauman „Room with My Soul Left Out, Room That Does Not Care“ von 1984 zu den Herausragenden. Diese Innenraumskulptur ist die größte und spektakulärste Arbeit in der Folge der berühmten Korridorskulpturen. Sie hat außerhalb der Rieckhallen keinen Präsentationsraum. Auch die Arbeit „Bruce Nauman. Dream Passage“ ist in Abstimmung mit dem Künstler auf die architektonische Situation in den Rieckhallen angepasst.

Baulich handelt es sich um ein bedeutsames Ensemble: Die Rieckhallen gehörten in den Zeiten des dort herrschenden Eisenbahnbetriebes als Logistikzentrum ursprünglich zum Bahnhofsgebäude. Ihr Erhalt hat eine besondere baugeschichtliche Bedeutung, weil sie neben dem historischen Bahnhofsgebäude ein zeithistorisches Zeugnis der einstigen Eisenbahngeschichte am Standort bilden. Sollten die Rieckhallen abgerissen werden, verschwindet nicht nur ein wichtiges Stück Zeitgeschichte, sondern zudem eine etablierte, in der Stadtgesellschaft positiv besetzte und niedrigschwellige öffentliche Nutzung, die allen Berlinerinnen und Berlinern offensteht.

Mit dem Ziel, den weltweit bekannten Kunststandort zu erhalten, hat der Senat von Berlin zum Ende der 18. Legislaturperiode Verhandlungen mit der Eigentümerin, der CA Immo aufgenommen. Diese Verhandlungen mündeten in ein Memorandum of Understanding („MoU“, siehe Anlage).

Ein finanzieller Wertausgleich, der angesichts der Flächensituation die bevorzugte Lösung des Landes Berlin gewesen wäre, wurde durch die CA Immo grundsätzlich ausgeschlossen; als Projektentwickler konzentriert sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Flächen. Nur ein Grundstückstausch sei verhandelbar, was aufgrund des erheblichen Eigenbedarfs an Flächen des Landes an strenge Bedingungen gebunden sein muss, wie etwa die dauerhafte Sicherung des Hamburger Bahnhofs durch den Bund.

In Abweichung des haushaltsrechtlichen Bruttoprinzips (§§ 15, 35 LHO) ist nach dem MoU vorgesehen, das Grundstück der Rieckhallen mit dem Grundstück im Humboldt-Hafen (ehemaliges Baufeld SO des B-Plan II-201db) - Am Friedrich-List-Ufer und einer Teilfläche des Grundstücks Invalidenstr. 60 einschließlich eines etwaigen Wertausgleichs zu „tauschen“, wobei es sich technisch um mehrere Kaufverträge handeln würde. Im Ergebnis sollen beide Seiten wertmäßig „gleiche“ Grundstücke erhalten.

Mit dem Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Invalidenstraße 60 können die auf dem Grundstück geplanten 60.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für die Unterbringung von Verwaltungen des Landes Berlin nicht geschaffen werden und es ist eine Neuplanung in kleinerem Rahmen auf der verbleibenden Restfläche erforderlich. In diesem Fall müssten Anmietungen am hochpreisigen privaten Markt vorgenommen oder Grundstücke angekauft werden.

In den Richtlinien der Regierungspolitik ist das Ziel verankert, die Rieckhallen als Ausstellungsstandort zu sichern. Dem folgend sucht der Senat eine Lösung, die den Ausstellungsstandort sichert und die genannten Probleme minimiert.

Der Abriss der Rieckhallen würde aufgrund des unabwiesbaren Raum- und Funktionsbedarfs des Museums, dessen Bausubstanz solide ist, zwingend mit einem Ersatzneubau an anderer Stelle verbunden sein; dies erscheint angesichts der Baukostenentwicklung und unter ökologischen Gesichtspunkten kaum vertretbar.

Das Land Berlin profitiert als Sitzland der SPK und deren publikumsstarken Museen nicht zuletzt wirtschaftlich außerordentlich von der Stiftung und den Museen und hat nicht nur eine herausgehobene Position im Kreis der 16 mitfinanzierenden Länder, sondern beteiligt sich am Bauunterhalt und den Betriebskosten erheblich und dynamisch (mit 25%, Bund trägt 75%). Die fortgesetzte Nutzung durch die SMB reduziert zudem finanzielle Risiken, wie sie bei einem alternativen Grundstückserwerb und Neubaufverfahren nicht auszuschließen sind. Über die Landesbeteiligung an der SPK und die besondere kultur- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung dieses herausragenden Museumsstandorts besteht insofern eine dem Fachbedarf/Büroflächenbedarf der Senatsverwaltungen vergleichbar dringende Bedarfssituation, zumal es hier um eine öffentliche Kulturnutzung in einem ansonsten privat bebauten Quartier geht, die die Aufenthaltsqualität des gesamten Quartiers anders prägt als Bürogebäude.

Der Bund / die Beauftragte für Kultur und Medien (BKM), vertreten durch die Bundesimmobilien-Anstalt (BImA), verhandelt mit der CA Immo seit Längerem über die Sicherung des Hamburger Bahnhofs als Museumsgebäude. Hinsichtlich der Rieckhallen hat der Bund das Land Berlin um Unterstützung gebeten, da die CA Immo nur zu einem Grundstückstausch bereit wäre und der Bund kein geeignetes Grundstück in seinem Portfolio hat. Spätestens im Zuge der neu anstehenden Verhandlungen des Hauptstadtfinanzierungsvertrages ab 2027 ist geplant, hierfür geeignete Kompensationen zu finden. Zudem plant das Land Berlin gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik Gespräche mit dem Bund aufzunehmen, um bereits in den laufenden Hauptstadtfinanzierungsvertrag zusätzliche Projekte mit gesamtstaatlicher Bedeutung aufzunehmen. Eine Verständigung darüber wäre noch herbeizuführen.

Die Verortung der Rieckhallen im neu geschaffenen Quartier „Europacity“, das Leben, Wohnen, Arbeiten und Kultur direkt am Hauptbahnhof vereinen soll, hat zudem eine besondere stadtentwicklungspolitische Dimension. Der Bereich nördlich des Hamburger Bahnhofes, entlang der Rieckhallen, bildet den „Kunst-Campus“. Hier wird aktuell eine einzigartige Berliner Mischung aus Hamburger Bahnhof mit dem „Museum für Gegenwart“ und der angelagerten Museumsnutzung in der Rieckhalle sowie Gastronomie, Wohn- und Dienstleistungsangeboten entwickelt. Kunst bildet hier sowohl in der Nutzung als auch der Freiraumgestaltung einen identitätsstiftenden Faktor.

Der Senat hat der CA Immo ein Grundstücksgeschäft mit dem Ziel der Sicherung der Rieckhallen für die Präsentation zeitgenössischer Kunst, insbesondere der Friedrich Christian Flick Collection (Flicksammlung), und der Verhinderung des Abrisses der Hallen vorgeschlagen. Dazu wurde das Memorandum of Understanding (MoU) verhandelt, das am 21. September 2021 für das Land Berlin vom damaligen Regierenden Bürgermeister, dem Senator für Finanzen und dem Senator für Kultur und Europa unterzeichnet wurde und somit den gemeinsamen Willen zur Erhaltung der Hallen bekräftigt.

Kern des MoU ist ein wertneutraler Grundstückstausch, der zum einen den Ankauf des Grundstückes, auf dem sich die Rieckhallen befinden, und gleichzeitig den Verkauf von Grundstücken des Landes Berlin beinhaltet. Dem Abschluss des MoU folgten bereits erste Verhandlungen zu Details des Vertrages sowie zu notwendigen planungsrechtlichen Festlegungen, Wertermittlungen und Konkretisierungen nach Abschluss des städtebaulichen Masterplanverfahrens für das Grundstück an der Invalidenstraße.

In der Vergangenheit wurden bereits alternative Ansätze ergebnislos diskutiert (Überbauung und Erhalt des südlichen Teils der Rieckhallen sowie Abriss des nördlichen Teils zu Gunsten eines Neubaus durch CA Immo).

Der abzuschließende Tauschvertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin geschlossen. Mit dem Ziel, den Tausch zu realisieren, ist der bereits gekündigte Mietvertrag für die Rieckhallen bis zum 30.06.2022 verlängert worden; eine Verlängerungsoption bis 30.09.2022 besteht.

Der Bund bestätigt parallel folgenden Verlauf der Verhandlungen zum Bahnhofsgebäude: Die BlmA hat mit der CA Immo und für die SPK eine Verlängerung des Mietvertrages verhandelt; zunächst für 20 Jahre mit einer Vorkaufsoption. Dieser Vertrag ist allerdings noch nicht unterzeichnet. Die SPK hält dauerhaft an der Kulturnutzung am Standort Hamburger Bahnhof fest. Ein Ankauf durch den Bund ist allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, wohingegen das Land die Rieck-Hallen für Zwecke der SPK zu Eigentum erwerben würde. Mithin könnte der Kunst- und Kulturstandort Hamburger Bahnhof samt Rieckhallen langfristig gesichert werden. Das Risiko für das Land Berlin ist insofern relativiert, als

im äußerst unwahrscheinlichen Fall einer Aufgabe des Hamburger Bahnhofs durch den Bund das Grundstück der Rieckhallen vom Land Berlin anderweitig genutzt werden kann.

Mit dem Abschluss des Grundstückgeschäftes würde das Land Berlin Eigentum an den Rieckhallen erlangen. Durch Zuweisung der Flächen in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) würde die Bewirtschaftung durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) erfolgen, die als Vermieterin an die SPK auftritt.

Dr. Klaus Lederer
Senator für Kultur und Europa



Absichtserklärung
("memorandum of understanding")

zwischen

1.
dem Land Berlin, Senatskanzlei Jüdenstraße 1, 10178 Berlin (nachstehend: "Berlin");

und

2.
der CA Immo Deutschland GmbH, Friedrich-Ebert-Anlage 35 - 37, 60327 Frankfurt am Main (nachstehend: "CA Immo").

Sd

Präambel

CA Immo ist Eigentümerin der sogenannten Rieckhallen am Hamburger Bahnhof in Berlin-Mitte. Das mit den Rieckhallen bebaute Grundstück liegt im Geltungsbereich des 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes 1-62b. Im Ergebnis des dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegenden Masterplans zur Weiterentwicklung der Europacity ist für das Grundstück eine Neubebauung vorgesehen und in dem Bebauungsplan als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Rieckhallen sind gegenwärtig bis zum 30.09.2021 befristet an die Stiftung Preußischer Kulturbesitz vermietet und stellen eine Erweiterung und Ergänzung des Museumsstandortes Hamburger Bahnhof dar.

Berlin möchte den Museumsstandort und die dort ansässigen Sammlungen dauerhaft sichern und zu diesem Zweck die Rieckhallen erwerben. CA Immo möchte den Erwerb durch Berlin im Rahmen eines notariellen Grundstückstauschvertrages ermöglichen.

Um die wesentlichen Aspekte und Maßgaben festzulegen, nach denen die Transaktionen mit Wertausgleich erfolgen sollen, nehmen die Parteien in Aussicht, was folgt. Berlin weist darauf hin, dass nach vorläufiger Prüfung die Landeshaushaltsordnung (LHO) einem Tausch entgegensteht und der Transaktionsweg eines Kaufs und zweier Verkäufe (aus Sicht des Landes Berlin) dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgeschlagen werden kann, wobei die Gesamtwirkung der eines Tausches entspricht oder nahekommt. CA Immo versichert, diesen Hinweis zur Kenntnis genommen zu haben. Berlin versichert, dass der Inhalt der folgenden Absichtserklärung von den Senatsverwaltungen für Kultur und Europa, für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist.

Absichtserklärung

A. Ziel

- (1) Berlin hat das vordringliche Interesse, die Rieckhallen als Teil des Museumsstandorts zu erhalten. Dazu soll möglichst zeitnah eine Lösung gefunden werden, die schnell Sicherheit für den dauerhaften Verbleib des Museumsstandortes schafft.
- (2) CA Immo ist bereit, das mit den Rieckhallen bebaute Grundstück an Berlin zu übertragen, sofern ihr der Grundstückswert durch Übertragung von unter Berücksichtigung ihrer Kosten und wirtschaftlichen Nachteile wertgleichen Tauschgrundstücken des Landes Berlin mit ausschließlich gewerblicher Nutzung in vergleichbarer Lage gemäß Abschnitt B Ziffer 2 erstattet wird.
- (3) Daher streben die Parteien einen Grundstückstausch an. Dieser Tausch soll möglichst zeitnah erfolgen und spätestens bis Ende 2024 vollständig abgewickelt sein. Die Parteien werden hierzu unverzüglich in Verhandlungen zum Abschluss eines notariellen Grundstückstauschvertrags eintreten (nachfolgend: „Tauschvertrag“).

B. Tauschgegenstand

In den Grundstückstausch sollen eingebracht werden

- (1) durch CA Immo:

das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Moabit des Amtsgerichts Mitte, Blatt 15911, Flur 43, Flurstück 465, mit einer Größe von 13.890 m², in dem als **Anlage B1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet durch die Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A (nachfolgend: "Grundstück Rieck").

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-62b ist für das mit der Rieckhalle bebaute Grundstück mischgebietstypische Nutzung zugelassen ("MI 6" ohne Einschränkungen mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten). Die Maßfestsetzungen des nördlichen Baufelds (das

mehr als das Grundstück Rieck umfasst) in **Anlage B1** liegen bei OK 58,0 m ü. NHN, GR 2.400 m² und GF 14.000 m², die Maßfestsetzung des südlichen Baufelds in **Anlage B1** liegen bei OK 58,0 m ü. NHN, GR 2.200 m² und GF 13.000 m².

Zusätzlich ist gemäß Flächennachweis der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Zech Ruth Blasius vom 29.01.2021 die in **Anlage B1** durch die Buchstaben A-L-J-K-A gekennzeichnete Teilfläche mit einer GR von 67 m² und einer GF von 886 m² bebaubar. Danach ergibt sich gegenwärtig eine realisierbare Fläche von insgesamt 27.886 m² GF. Die zusätzliche realisierbare Geschossfläche ergibt sich daraus, dass CA Immo bei der Realisierung des Vorhabens MY.B. (westlich unmittelbar angrenzend an das nördliche Baufeld des Grundstücks Rieck) mit Rücksicht auf die seinerzeitige Museumsnutzung der Rieckhalle weniger Nutzungsmasse realisiert hat als rechtlich möglich und zulässig gewesen wäre. Berlin und CA Immo sind deswegen bereits vor den Gesprächen über diesen MoU übereingekommen, dass das planungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß im nördlichen Baufeld des Grundstücks Rieck um die vorgenannte zusätzliche Geschossfläche erhöht werden darf. Dieses erhöhte Maß ist der Wertermittlung (Abschnitt C. Abs. 1) zugrunde zu legen.

(2) durch Berlin:

2.1

das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Moabit des Amtsgerichts Mitte, Blatt 24551 (Ifd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses), Flur 52, Flurstück 754, mit einer Größe von 1.178 m², in dem als **Anlage B2** beigefügten Lageplan gekennzeichnet durch die Buchstaben A-B-C-D-A (nachfolgend: "Grundstück Humboldt-Hafen").

Das unbebaute Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans II-201 db, welcher für das Grundstück eine Nutzung für Kultur oder Gesundheitseinrichtungen (SO "Kultur und Gesundheit") mit einem Nutzungsmaß OK 60,30 m ü. NHN (III bzw. VII Vollgeschosse) und einer GF von 6.400 m² festsetzt. Der Bebauungsplan II-201db ist jedoch mit der Normenkontrolle angegriffen und für unwirksam erklärt worden (s. Abschnitt D., Abs. 1).

und

2.2

eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Grundstücks an der Invalidenstraße 60 verzeichnet im Grundbuch von Moabit des Amtsgerichts Mitte, Blatt 11484 (Ifd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses), Flur 52, Flurstück 626 (ggf. auch Teile des angrenzenden Flurstücks 750), mit einer Größe von 7.725 m², dessen Lage sich aus dem als **Anlage B3** beigefügten Lageplan ergibt (nachfolgend: "Grundstück Invalidenstraße"). Die genaue Lage und Größe ist in dem späteren Tauschvertrag noch von den Parteien festzulegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des derzeit für dieses Grundstück laufenden Masterplanverfahrens

Das mit dem leerstehenden Gebäude des ehemaligen Landeslabors Berlin-Brandenburg bebaute Grundstück liegt nach dem Baunutzungsplan 1958/60 i.V.m. den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 im gemischten Gebiet der Baustufe V/3. Für das Areal Invalidenstraße 57-60, Berlin-Mitte, wird derzeit das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 1-110 zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit gemischten Nutzungen durchgeführt.

C. Wertermittlung und -ausgleich

Um die Wertgleichheit des geplanten Grundstückstauschs sicherzustellen, beabsichtigen die Parteien wie folgt zu verfahren.

- (1) Die Parteien lassen für die vorgesehenen Tauschgrundstücke durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung mit Kenntnis des Berliner Immobilienmarktes den Verkehrswert (gemäß § 194 BauGB) ermitteln. Das Gutachten des Sachverständigen wird in der Entwurfsfassung durch die Parteien unter Achtung des Ermessens des Sachverständigen auf fachliche Plausibilität geprüft und, sofern die Plausibilität festgestellt werden kann, durch den Sachverständigen

ausgefertigt. Das ausgefertigte Gutachten wird von den Parteien als verbindlich anerkannt.

- (2) Der Verkehrswert der Tauschgrundstücke bezieht sich auf den gleichen, noch gemeinsam zu bestimmenden, Wertermittlungsstichtag (mit Datum vor Abschluss des Tauschvertrags). Die Wertermittlung erfolgt nach anerkannten normierten Verfahren mit fachlicher Plausibilisierung durch Residualwertverfahren.
- (3) Sämtliche Grundstücke werden als baureifes Land mit hochwertiger Nutzungsmöglichkeit bewertet. Die zu berücksichtigende bauliche Nutzung der Tauschgrundstücke ergibt sich zum Zeitpunkt nach Abschluss des Masterplanverfahrens und nach Abschluss der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf gemäß Abschnitt D. Abs. 3 für das Grundstück Invalidenstraße sowie des Vorliegens des positiven Bauvorbescheides gemäß Abschnitt D. Abs. 1 für das Grundstück Humboldthafen. Sofern die Grundstücke durch das Land Berlin nicht in einem beräumten Grundstückszustand übergeben werden, sind die Rückbaukosten der vorhandenen und zu berücksichtigen Gebäudeteile durch einen Fachgutachter zu schätzen und in der Wertermittlung zu berücksichtigen.
- (4) Für das Grundstück Rieck erfolgt die Bewertung auf Grundlage des Planungsrechts im Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags unter Berücksichtigung der Regelungen im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag und unter folgender Annahme:
 - Baukörper Süd: 13.000 m² GF Wohnen im Teileigentum unter Berücksichtigung von weiteren Wohnflächen wie Terrassen im EG und auf dem Dach sowie Balkone als untergeordnete Bauteile, die nicht in der GF berücksichtigt werden
 - Baukörper Nord: 14.886 m² Büronutzung.Die Rückbaukosten der vorhandenen Gebäude sind durch einen Fachgutachter zu schätzen und zu Lasten der CA Immo zu berücksichtigen.
- (5) Das Wertermittlungsgutachten berücksichtigt möglicherweise vorhandene Bodenverunreinigungen, Gebäudeschadstoffe oder Kampfmittel nicht, die einer gesonderten Regelung bedürfen; auch insoweit gilt der Grundsatz, dass CA Immo durch den Tausch keine zusätzlichen Belastungen entstehen sollen.

Die Berücksichtigung weiterer Tatbestände der Verkehrswertermittlung erfolgt durch den Sachverständigen auf Grundlage der fachlichen Vorgaben.

(6) Im Rahmen des Wertvergleichs der Tauschgrundstücke sind auch Belastungen zur berücksichtigen, die den Parteien durch den beabsichtigten Grundstückstausch entstehen, sofern diese auf spezifische Umstände oder Eigenschaften der jeweiligen Grundstücke, die nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wurden, oder die auf die gemäß Abschnitt D Absatz 2 und 4 geplante Bebauung zurückzuführen sind oder die sich im Vergleich der Grundstücke als nachteilig erweisen. Dabei sollen berücksichtigt werden die Kosten und wirtschaftlichen Nachteile, die für CA Immo Folge oder Voraussetzung der angestrebten Nutzung der Tauschgrundstücke sind, so insbesondere

- Kosten für die Beseitigung von Altlasten/schädlichen Gebäudesubstanzen, die über die Rückbaukosten in Absatz 3 und 4 hinausgehen,
- Rückbaukosten der Grundstücke Humboldthafen und Invalidenstraße, sofern die Grundstücke nicht geräumt von Berlin übergeben werden,
- erhöhter Gründungsaufwand, Setzungsverhalten Bahnviadukt sowie unmittelbarer Nähe zum Humboldthafen, wenn nicht im Bodenwert bei Verkehrswertermittlung berücksichtigt,
- Mehrkosten der Baustelleneinrichtung/-logistik aufgrund eingeschränkter Verfügbarkeit von Baustelleneinrichtungsflächen,
- Erschließung / erhöhte Erschließungskosten zur separaten Erschließung öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss bzw. Dachgeschoss, sofern über die Ansätze der Verkehrswertermittlung hinausgehend.
- Effizienz-/Kostennachteile;
- eingeschränkte Technikflächen auf den Gebäudedachflächen;
- Kosten der Erlangung des gesicherten Planungsrechts für das Grundstück Humboldthafen (positiver Bauvorbescheid) und B-Planverfahren (einschl. Gutachten etc.) für das Grundstück Invalidenstraße, falls abweichend von den Ansätzen der Verkehrswertermittlung.
- Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen der zeitlichen Verzögerung der Realisierung der Bebauung gegenüber einer solchen des Grundstücks Rieck für den Zeitraum ab dem Abschluss des Tauschvertrags

- entwicklungsrechtlicher Ausgleichsbetrag für das Grundstück Humboldthafen (Entwicklungsbereich Parlaments- und Regierungsviertel).
- (7) Ergibt sich aus dem Wertvergleich der Tauschgrundstücke eine Wertdifferenz, so ist diese auszugleichen. Über die Modalitäten des Ausgleichs werden sich die Parteien im Tauschvertrag verständigen. Gleiches gilt für eine Neubewertung der von Berlin einzubringenden Tauschgrundstücke bei etwaigen Baurechtsänderungen (Festsetzung des Bebauungsplans; Baugenehmigungen), die nach dem Bewertungsstichtag bis zum 30. Juni 2024 erfolgen.

D. Baurecht

- (1) Der Bebauungsplan II-201 db, in dessen räumlichem Geltungsbereich das Grundstück Humboldt-Hafen belegen ist, ist mit der Normenkontrolle angegriffen. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2020 (Az.: 2 A 28.17) mit Urteil vom 24.06.2021 den Bebauungsplan wegen formeller und materieller Mängel für unwirksam erklärt.

Um sicherzustellen, dass der in der Wertermittlung (Abschnitt C.) festzustellende Grundstückswert tatsächlich realisiert werden kann, ist das zugrundeliegende Planungsrecht für das Tauschgrundstück Humboldt-Hafen daher durch Bauvorbescheid zu sichern wie folgt.

- a) CA Immo stellt für das von Berlin in den Tausch einzubringende Grundstück Humboldt-Hafen bis zum 31.12.2021 eine Bauvoranfrage sinngemäß mit dem Inhalt, auf Grundlage der Bauvorstudie (Anlage D1, Abschn. D. Abs. 2) die Genehmigungsfähigkeit der nach Art und Maß maximal zulässigen Nutzung zu erfragen.
- b) Berlin stellt in Aussicht, die Bauvoranfrage zügig zu bearbeiten und unter der Bedingung der Vollständigkeit aller notwendigen Unterlagen bis zum 31.03.2022 zu bescheiden.

- c) Die Parteien gehen davon aus, dass der Bauvorbescheid auf Antrag der CA Immo im Rahmen des nach § 75 Abs. 1 S. 3 BauO Bln maximal zeitlich Zulässigen verlängert werden kann.
- (2) Die Parteien sind sich einig darüber, dass Grundlage der Verhandlungen über den Tauschvertrag und des angestrebten Wertausgleichs eine Bebauung des Grundstücks Humboldt-Hafen entsprechend der als **Anlage D1** beigefügten Bebauungsstudie ist und gehen davon aus, dass eine solche Bebauung künftig nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist und dass auch hierfür erforderliche entwicklungsrechtliche Genehmigungen i.S.d. §§ 169, 144 Abs. 3 BauGB erteilt werden.
- (3) Im Rahmen des angestrebten Tauschvertrags werden die Parteien auch Regelungen vereinbaren, um sich wechselseitig die sich aus der geplanten Bebauung dieses und des benachbarten Grundstücks (MK H2) ergebenden, ggf. erforderlichen nachbarrechtlichen Zustimmungen zu erteilen sowie Abstandsflächen (**Anlage D2**) einzuräumen und durch entsprechende Baulasten zu sichern.

Die Parteien sind darin einig und werden im Tauschvertrag regeln, dass die architektonische Qualität der beabsichtigten Bebauung durch ein zwischen ihnen abzustimmendes Wettbewerbsverfahren sichergestellt werden soll. Das Erdgeschoss auf der Seite des Humboldthafens (Arkaden) soll für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

- (4) Für das Grundstück Invalidenstraße trifft der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 eine Festsetzung als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3.

Am 30. Januar 2020 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1-110 für das Areal Invalidenstraße 57-60, Berlin-Mitte, gefasst mit dem Ziel, ein urbanes Quartier mit multifunktionalen Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel zu entwickeln. Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung führt Berlin gegenwärtig einen wettbewerblichen Dialog mit dem Ziel durch, bis Ende 2021 einen städtebaulichen Masterplan zu erarbeiten. Auf Grundlage des Masterplans beabsichtigt Berlin, im ersten Quartal 2022 einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die

Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu starten. Die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB soll bis 30.06.2022 abgeschlossen sein.

Die Parteien streben dabei an, dass nach Abschluss der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-110 geteilt und das Baurecht auf dem Tauschgrundstück sodann über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden soll. Die Parteien sind darüber einig, dass dazu auf Grundlage des Masterplans CA Immo eine Bebauungsstudie erstellen und mit Berlin abstimmen wird, die dann als Grundlage für die weitere, vorhabenbezogene Planung dienen soll. Die wesentlichen (v.a. städtebaulichen und wirtschaftlichen) Eckpunkte des erforderlichen Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB) sind bereits in dem angestrebten Tauschvertrag festzuhalten.

Die Parteien sind einig in dem Ziel, dass auf dem Tauschgrundstück Invalidenstraße (**Anlage B3**) ausschließlich gewerbliche (v.a. Büro-) Nutzung sowie ein Hochhaus mit einer Sockelbebauung und einer Geschossfläche von insgesamt ca. 24.000 m² bis 31.000 m² angestrebt werden sollen.

- (5) Den Parteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Durchführung von Bebauungsplanverfahren nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organe Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird daher nicht begründet. Die in diesem MoU beschriebene Möglichkeit, geändertes Planungsrecht zu schaffen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. CA Immo ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

E. (Teil-)Rücktritt und Rückabwicklung

Die Parteien gehen davon aus, dass bis zum 30.06.2024 für das Grundstück Invalidenstraße eine zulässige Bebaubarkeit von mindestens 20.000 m² GF ausschließlich gewerbliche Nutzung durch Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder durch eine vollziehbare Baugenehmigung sichergestellt

werden kann. Der Tauschvertrag soll Regelungen enthalten, die bestimmen, welche Rechte den Parteien zustehen, wenn sich diese Erwartung nicht erfüllen sollte (u.a. Recht zum Rücktritt oder Teilrücktritt der CA Immo, des Wertausgleichs sowie der dabei erforderlichen Anrechnung von Zinsschaden und sonstigen Kosten der CA Immo).

F. Kooperationsverpflichtung

- (1) Die Parteien werden zur Erreichung der in diesem MoU beschriebenen Ziele nach bestem Wissen und Vermögen kooperieren. Sie werden insbesondere, soweit jeweils rechtlich zulässig und wirtschaftlich zumutbar, sich wechselseitig unterstützen, frühzeitig auf Probleme mit dem Ziel ihrer bestmöglichen Lösung aufmerksam machen und sich um eine zügige Umsetzung bemühen. Sofern und soweit die Parteien jeweils als Eigentümer bei der Stellung von Anträgen etc. mitwirken müssen, werden sie dies nach den v.g. Maßgaben tun.
- (2) Die Parteien sind insbesondere darüber einig, dass CA Immo an dem städtebaulichen Verfahren Invalidenstraße beteiligt wird und dass ihre Bebauungsabsichten für das Tauschgrundstück Invalidenstraße darin berücksichtigt werden sollen. Die Parteien haben ferner die Absicht, dass nach Abschluss des städtebaulichen Verfahrens unverzüglich und unter größtmöglicher Beschleunigung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Tauschgrundstück Invalidenstraße aufgestellt werden soll.
- (3) Berlin wird dafür Sorge tragen, dass sowohl für die Verhandlung und Vereinbarung des Tauschvertrages als auch für die Baurechtschaffung jeweils ein kompetenter und entscheidungsbefugter Ansprechpartner zur Verfügung steht, der die auf Seiten Berlins zu beteiligenden Stellen beteiligt, deren Belange zusammenführt und zu einer einheitlichen Haltung gegenüber CA Immo bündelt und kommuniziert.
- (4) CA Immo wird dafür Sorge tragen, dass der Mietvertrag mit der SPK über die Anmietung der Rieckhallen mindestens bis zum Zeitpunkt des angestrebten Abschlusses des Tauschvertrags verlängert wird.

G. Zeitplan

Maßnahme, Verfahrensschritt	zu erreichen bis
Entwurf Tauschvertrag CA Immo und Aufnahme der Verhandlungen	15.11.2021
Bauvoranfrage Humboldt-Hafen	31.12.2021
Verfahrensabschluss Masterplan Invalidenstraße	31.01.2022
Bauvorbescheid Humboldt-Hafen	31.03.2022
Entwurf B-Plan, Durchführung Trägerbeteiligung Invalidenstraße	30.04.2022
Beginn Grundstücksbewertung (Abschn. C. Abs. 1, 2)	31.03.2022
Vorliegen Ausfertigung Wertgutachten	15.05.2022
Festlegen Eckpunkte Durchführungsvertrag (Invalidenstr.)	30.06.2022
Beurkundung Grundstückstauschvertrag	30.06.2022
Teilung Geltungsbereich B-Plan 1-110 und Start vorhabenbezogener B-Plan Grundstück Invalidenstraße nach Abschluss Trägerbeteiligung und Beurkundung Grundstückstauschvertrag	Q3/2022
Baurechtschaffung (Invalidenstr.)	30.06.2024
Ablauf Rücktrittsrecht CA Immo	30.06.2024
Erneuter Wertvergleich (Abschn. C. Abs. 4)	30.06.2024

H. Grundstückstauschvertrag

- (1) Die Parteien streben an, so zeitnah wie möglich, spätestens jedoch bis 30.06.2022, bei Vorliegen der in dem Zeitplan gemäß Abschnitt G. aufgeführten Meilensteine in notarieller Form einen Grundstückstauschvertrag abzuschließen, der als Mindestinhalt die in den vorstehenden Abschnitten A bis G enthaltenen Aspekte unter Berücksichtigung der dort skizzierten Ziele und Wertungen aufweisen soll. Dieses MoU ist in dem Grundstückstauschvertrag aufzuheben.
- (2) Dieses MoU begründet keine Verpflichtung der Parteien, den beabsichtigten Grundstückstauschvertrag abzuschließen. Der Abschluss des beabsichtigten Tauschvertrages steht auf Seiten des Landes Berlin unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses und auf Seiten der CA Immo unter dem Vorbehalt der Zustimmung von deren Gremien (Vorstand und Aufsichtsrat), wobei dem Vorstand der CA Immo der Inhalt dieses MoU bekannt ist und dieses unterstützt wird. CA Immo wird die Zustimmung ihrer Gremien beantragen, diese sind in ihrer Entscheidung jedoch frei.
- (3) Der Besitz (einschließlich Nutzen und Lasten) an den Tauschgrundstücken soll am Tag nach rechtswirksamer Beurkundung des Tauschvertrages übergehen.
- (4) Der Antrag auf Umschreibung des Eigentums an den Tauschgrundstücken soll davon abhängig gemacht werden, dass das Rücktrittsrecht der CA Immo ohne Ausübung erloschen ist. Vor grundbuchlicher Eigentumsumschreibung an den Tauschgrundstücken bedürfen Änderungen des derzeit bestehenden Mietvertrages für die Rieckhalle (vgl. Präambel), insbesondere die Verlängerung der Mietlaufzeit mit der SPK über den 30.06.2024 hinaus, der vorherigen schriftlichen Zustimmung der CA Immo.
- (5) Die Transaktionskosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Vollzugsgebühren für den Grundstückstausch trägt wirtschaftlich das Land Berlin; diese sollen soweit möglich im Rahmen des Wertausgleichs (Abschnitt C.) berücksichtigt werden. Die Kosten etwaiger Rechtsberatung trägt jede Vertragspartei jeweils selbst.

I. Kündigung / Rücktritt von diesem MoU

Unbeschadet von Abschnitt H., Abs. 2 kann CA Immo diesen MoU aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen, wenn ein positiver Bauvorbescheid gemäß Abschnitt D., Abs. 1 für das Grundstück Humboldthafen nicht bis zum 31.03.2022 erteilt worden ist und/oder das Masterplanverfahren gemäß Abschnitt D., Abs. 4 mit einer zulässigen Bebaubarkeit von mindestens 20.000 m² ausschließlich gewerbliche Nutzung für das Grundstück Invalidenstraße nicht bis zum 31.01.2022 abgeschlossen worden ist.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts sind etwaige Ansprüche von Berlin gegenüber CA Immo ausgeschlossen.

J. Bestandteile dieses MoU sind die nachstehend aufgeführten Anlagen

Anlage B1	Lageplan Grundstück Rieck
Anlage B2	Lageplan Grundstück Humboldthafen
Anlage B3	Lageplan Grundstück Invalidenstraße
Anlage D1	Bebauungsstudie Grundstück Humboldthafen
Anlage D2	Abstandsflächen Bebauung Grundstück Humboldthafen / MK H2

Berlin, den _____

Für das Land Berlin

Der Regierende Bürgermeister Michael Müller

Der Senator für Finanzen Dr. Matthias Kollatz

Der Senator für Kultur und Europa Dr. Klaus Lederer

Für die CA Immo Deutschland GmbH

Matthias Schmidt, Geschäftsführer und Sonja Bischoff, Prokuristin

I. Kündigung / Rücktritt von diesem MoU

Unbeschadet von Abschnitt H., Abs. 2 kann CA Immo diesen MoU aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen, wenn ein positiver Bauvorbescheid gemäß Abschnitt D., Abs. 1 für das Grundstück Humboldthafen nicht bis zum 31.03.2022 erteilt worden ist und/oder das Masterplanverfahren gemäß Abschnitt D., Abs. 4 mit einer zulässigen Bebaubarkeit von mindestens 20.000 m² ausschließlich gewerbliche Nutzung für das Grundstück Invalidenstraße nicht bis zum 31.01.2022 abgeschlossen worden ist.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts sind etwaige Ansprüche von Berlin gegenüber CA Immo ausgeschlossen.

J. Bestandteile dieses MoU sind die nachstehend aufgeführten Anlagen

Anlage B1	Lageplan Grundstück Rieck
Anlage B2	Lageplan Grundstück Humboldthafen
Anlage B3	Lageplan Grundstück Invalidenstraße
Anlage D1	Bebauungsstudie Grundstück Humboldthafen
Anlage D2	Abstandsflächen Bebauung Grundstück Humboldthafen / MK H2

Berlin, den 21.09.2021

Für das Land Berlin



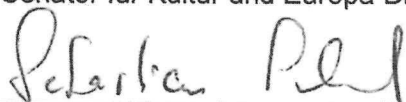
Der Regierende Bürgermeister Michael Müller



Der Senator für Finanzen Dr. Matthias Kollatz

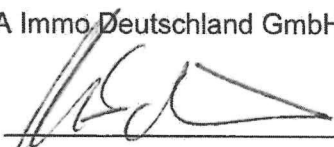
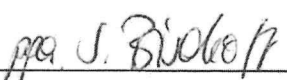


Der Senator für Kultur und Europa Dr. Klaus Lederer



Der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen Sebastian Scheel

Für die CA Immo Deutschland GmbH

Matthias Schmidt, Geschäftsführer und Sonja Bischoff, Prokuristin

Anlage B1
Lageplan Grundstück Rieck

Sc



Bezirksamt
Mitte von Berlin
-Kataster und Vermessung-
Mathilde-Jacob-Platz 1
10551 Berlin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

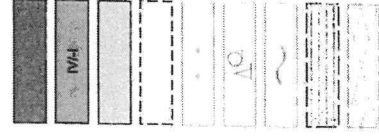
Flur 43
Gemarkung
Tiergarten
Maßstab 1:1000
Aktualität 21.06.2021 23:00 Uhr
Bezirk Mitte

Legende

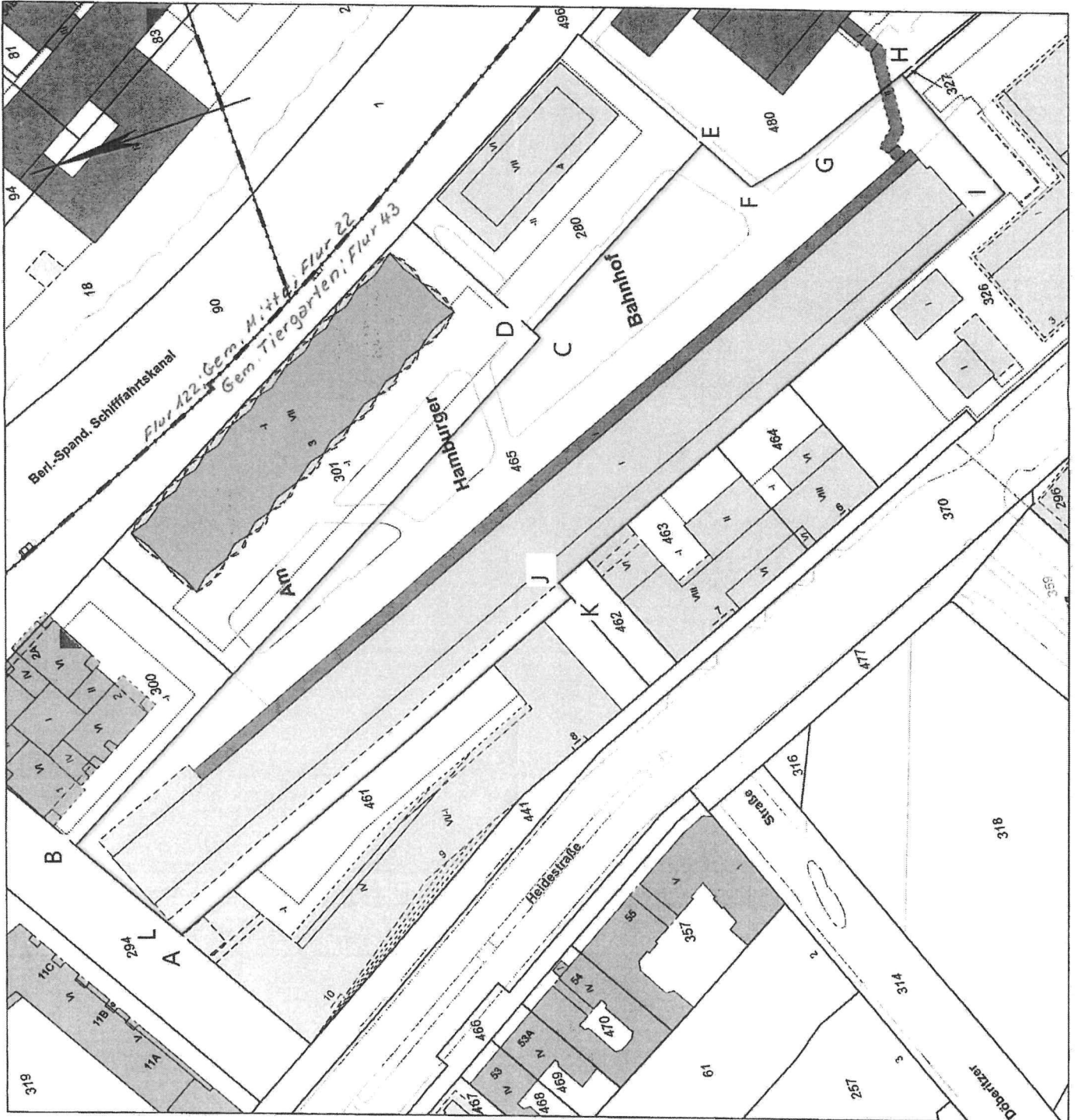
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung
landesrechtliche Nutzung
(Gewerlich bebaut)
- Flurstücksnummer
- Grundstücksnummer
- Gebäude für
öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
mit Geschossanzahl
- Gebäude für
Wirtschaft oder
Gewerbe
- Freigarage
- Grünanlage
- Wald
- Gewässer
- Klassifizierung
nach Straßenrecht
- Klassifizierung
nach Wasserrecht

3285 296
3

10 7A



Das Verneinlichen für den eigenen Gebrauch ist
zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis
des Landesvermessungsamtes erforderlich (§ 1 Abs. 1,
§ 27 Abs. 1 des Gesetzes über die Vermessung
in Berlin (VermGBl) in der Fassung vom 9. Jan.
uar 1995 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel
41 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S.
307) geändert worden ist). Verneinlichungen
müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.



75

Anlage B2
Lageplan Grundstück Humboldthafen

Sc

Geoinformation Berlin

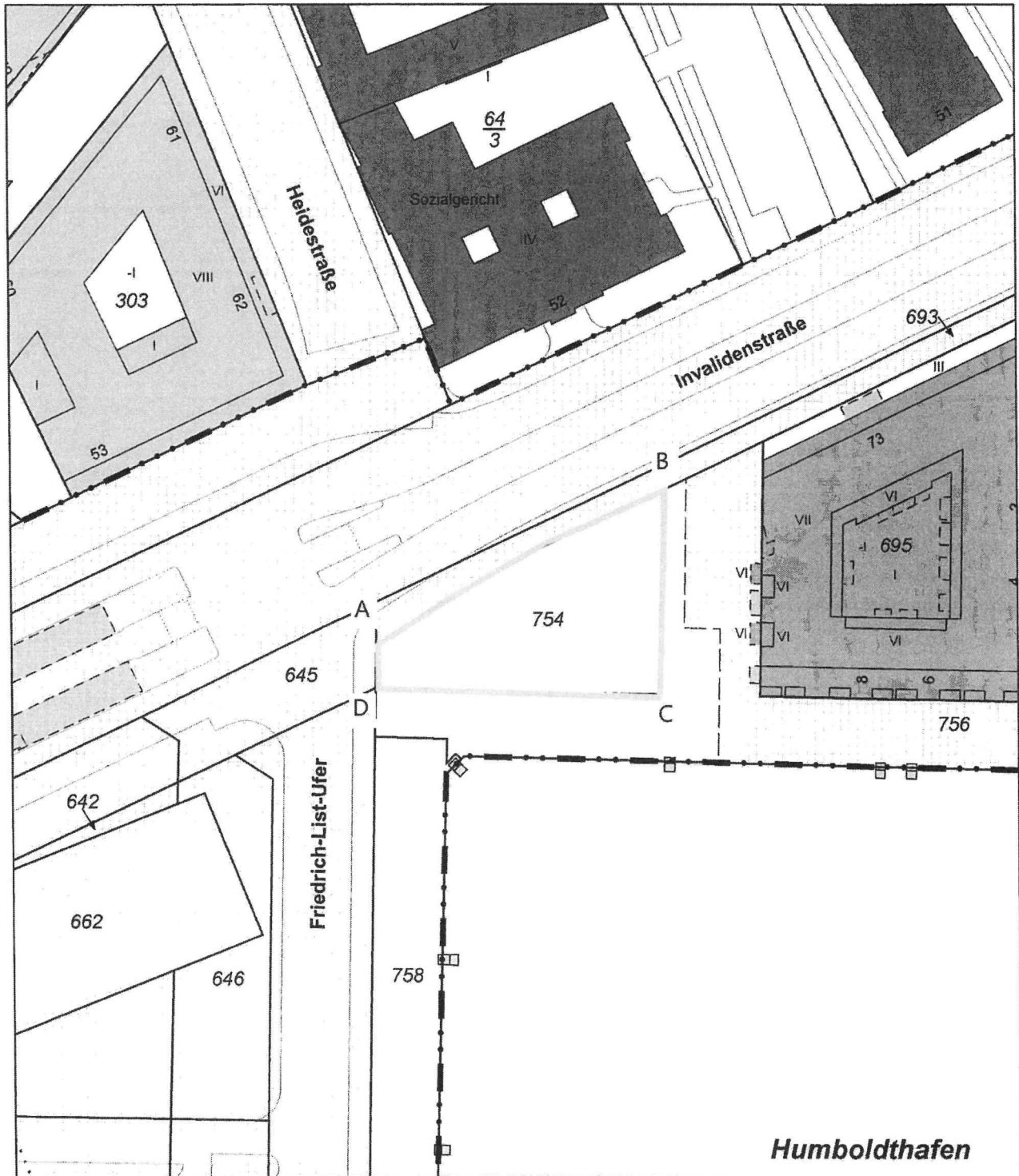
Kartenausschnitt

Flurkarte

Maßstab 1:1000

Aktualität 18.05.2021 23:00 Uhr

Bezirk Mitte



0 10 20 30 Meter

EL

Anlage B3
Lageplan Grundstück Invalidenstraße

Sc

Geoinformation Berlin

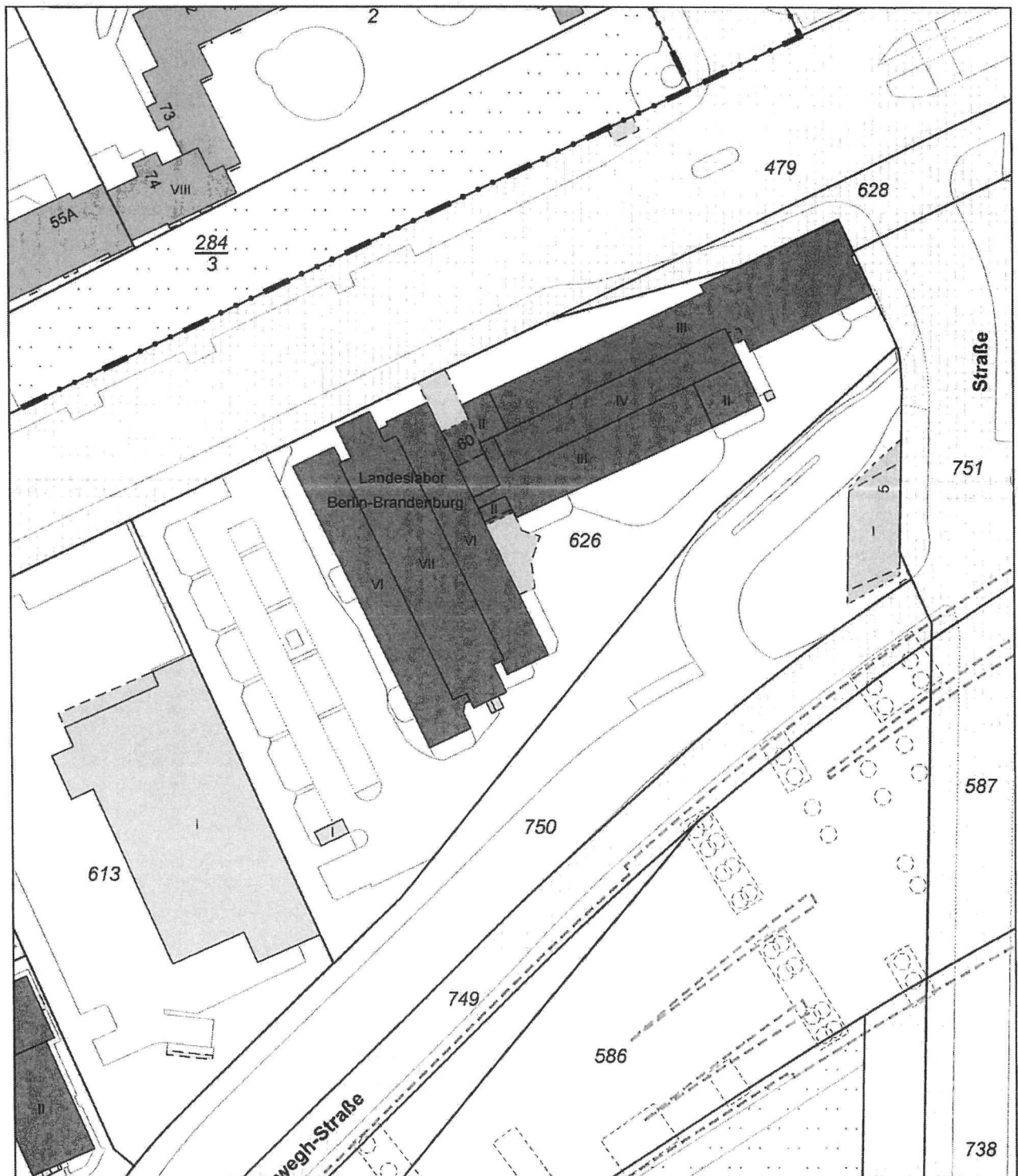
Kartenausschnitt

Flurkarte

Maßstab 1:1000

Aktualität 18.05.2021 23:00 Uhr

Bezirk Mitte

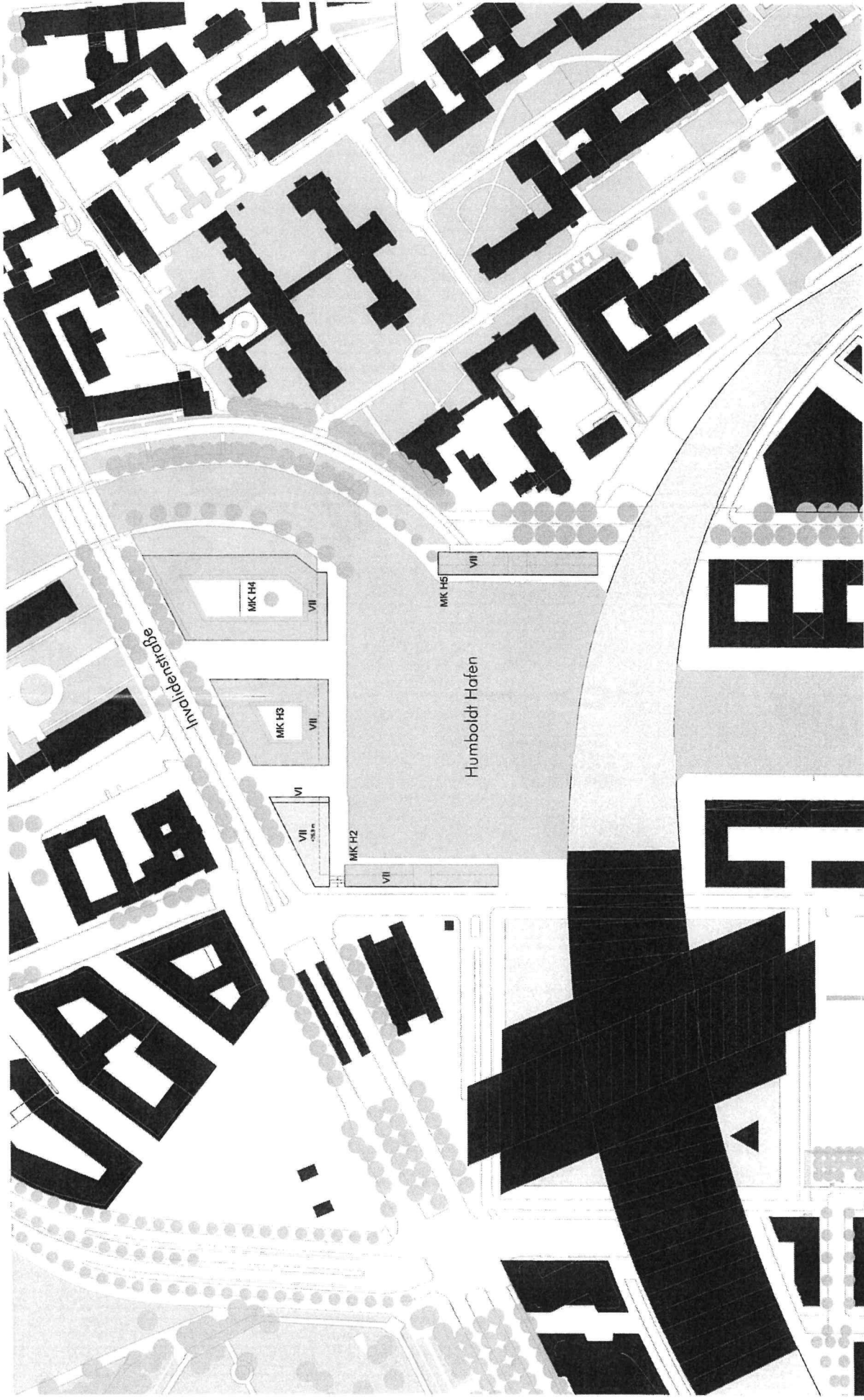


0 10 20 30 Meter

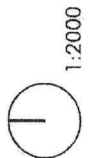
Handwritten signature

Anlage D1
Bebauungsstudie Grundstück Humboldthafen

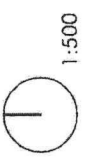
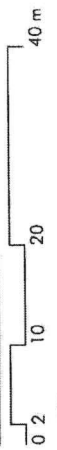
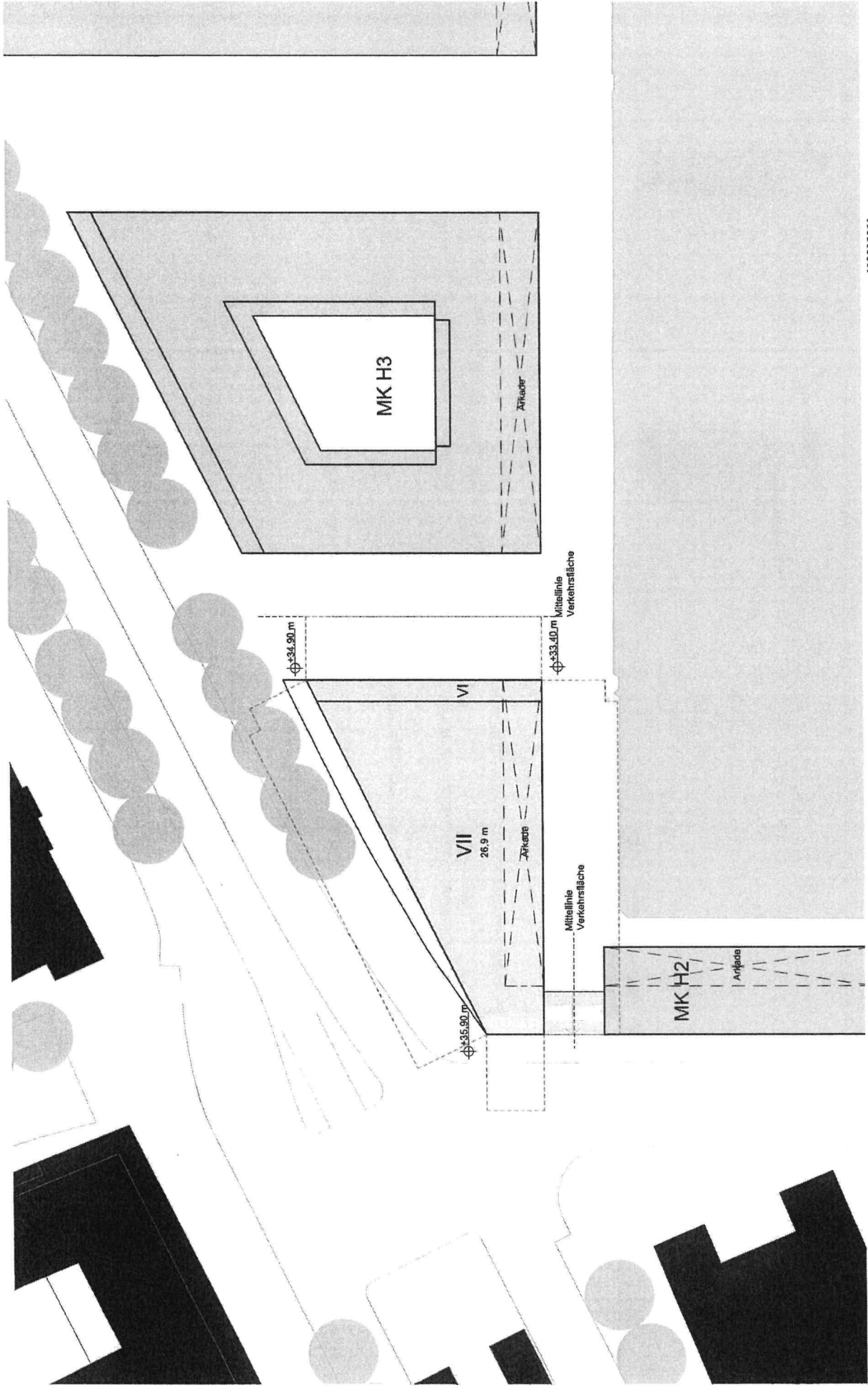
62



Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“)
Lageplan



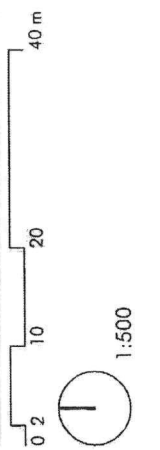
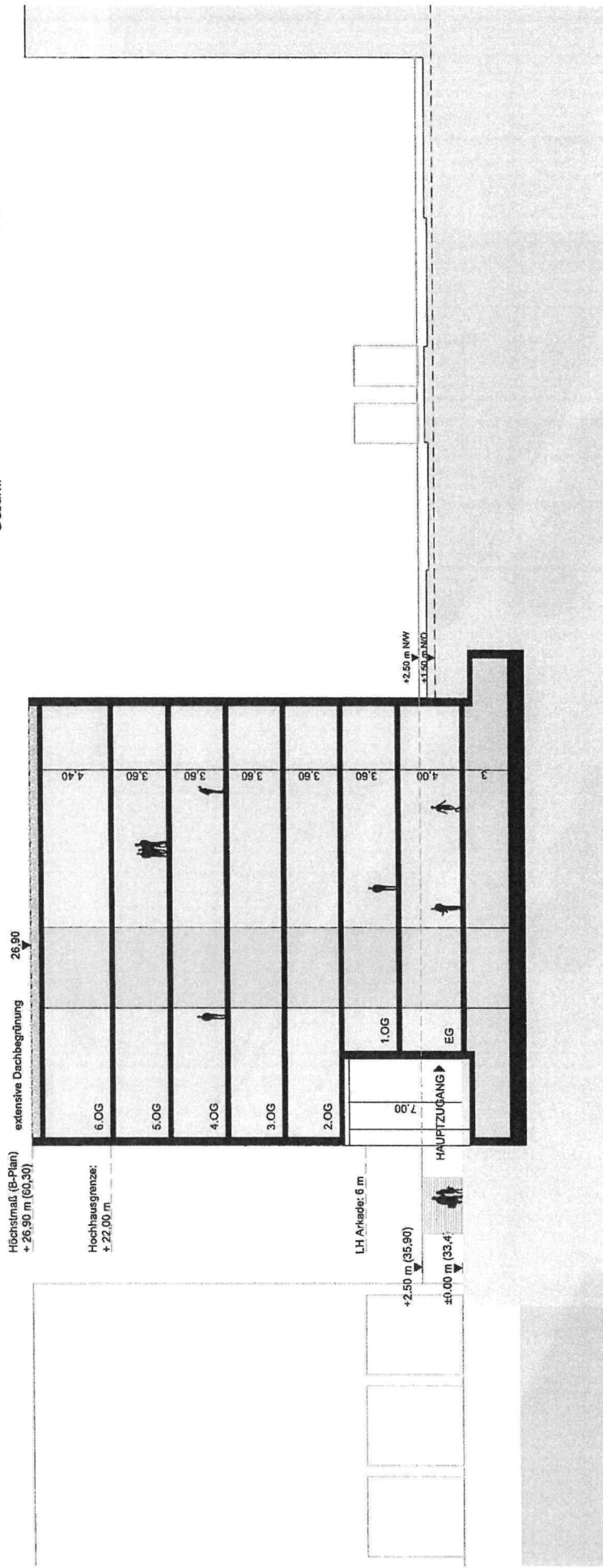
SC



Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“)
Lageplan

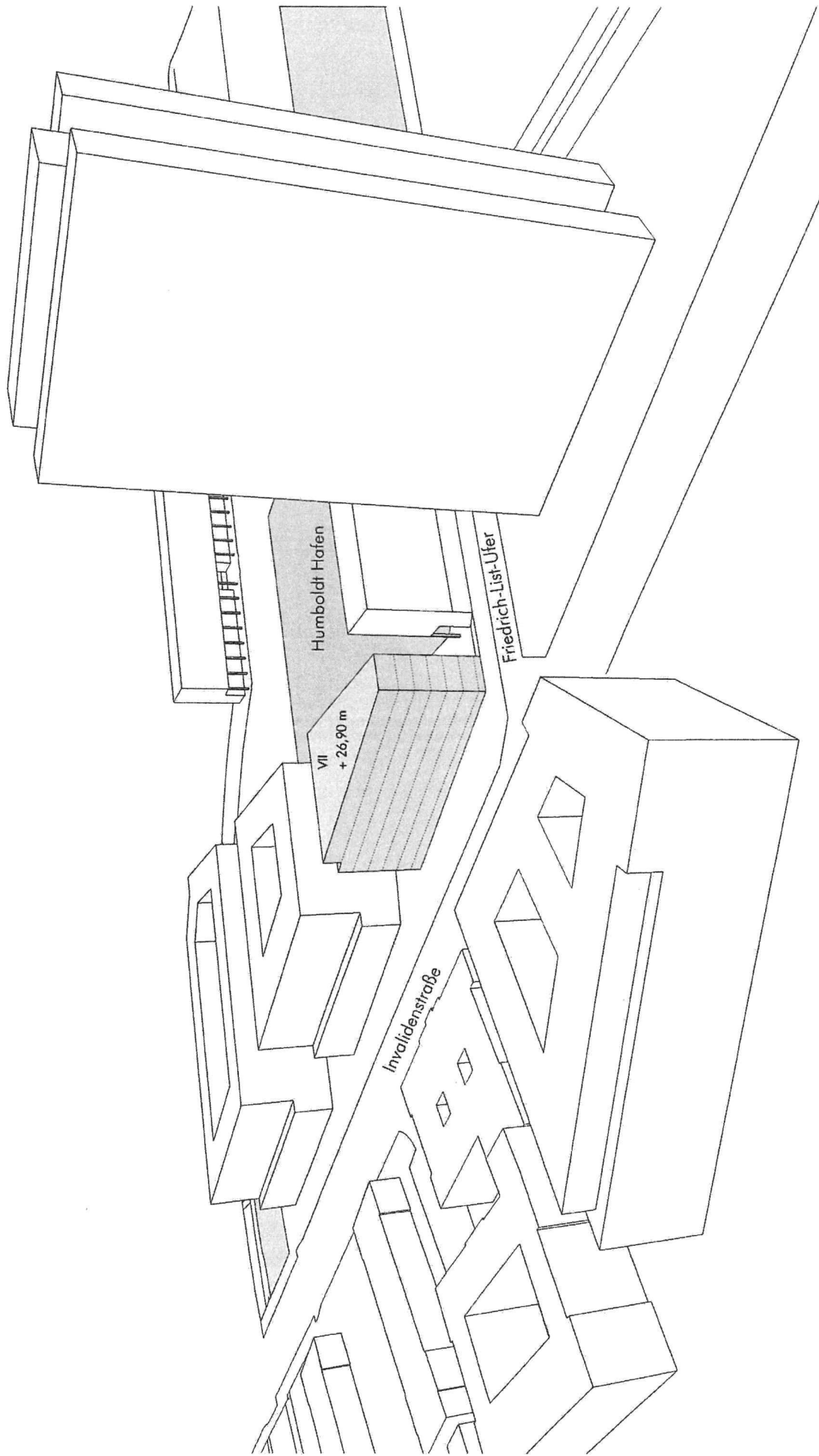
scw

Geschoss	GF	Terrasse
6. Obergeschoss	940 m ²	97 m ²
5. Obergeschoss	1.037 m ²	
4. Obergeschoss	1.037 m ²	
3. Obergeschoss	1.037 m ²	
2. Obergeschoss	1.037 m ²	
1. Obergeschoss	805 m ²	
Erdgeschoss	805 m ²	
Gesamt	6.698 m ²	

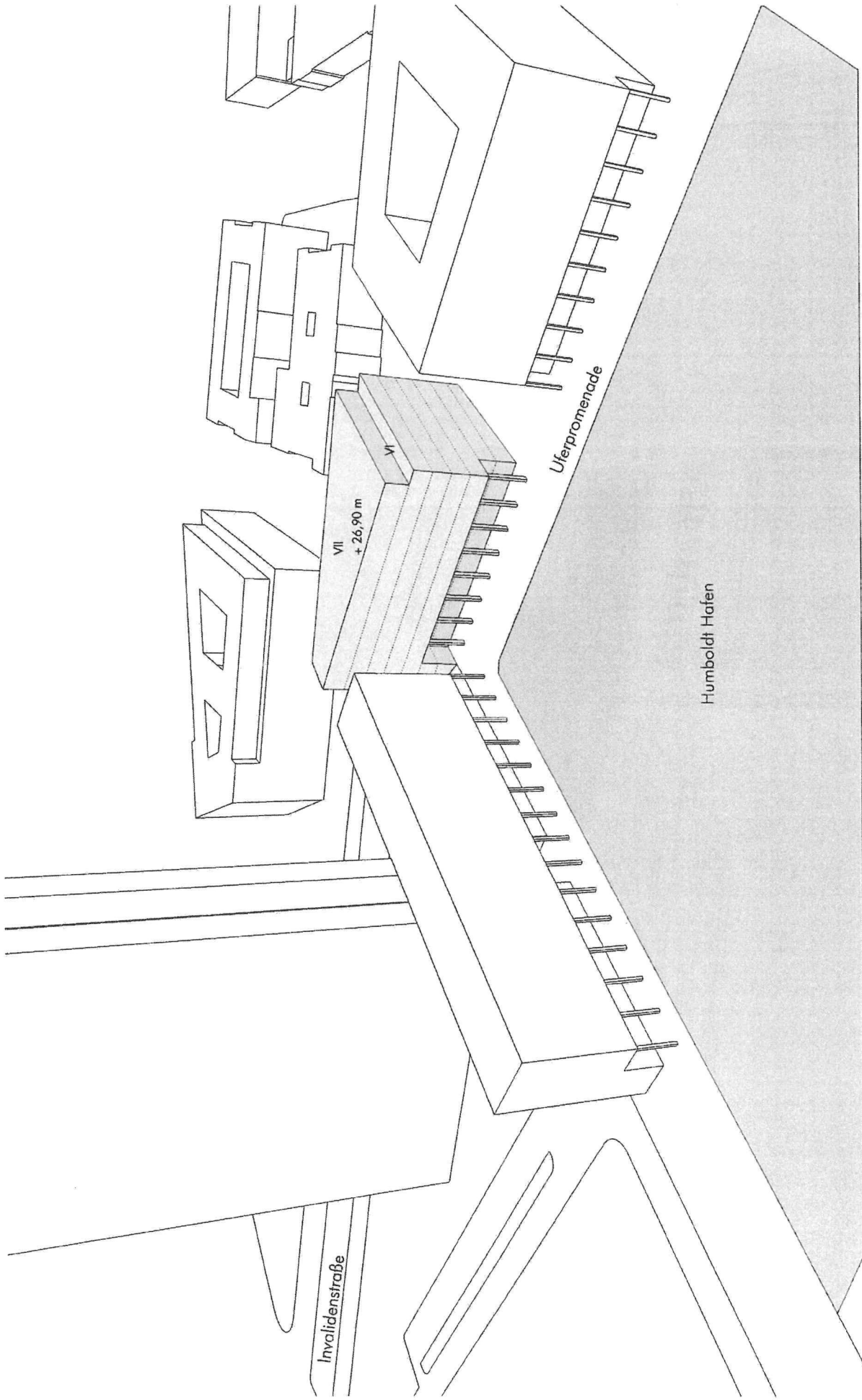


Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“)
Prinzipschnitt

Handwritten signature



Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“)
Kubatur



Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“)
Kubatur

ca

Geschoss	GF	Terrasse	GF Flächendifferenz zu Variante 1	GF Flächendifferenz zu Variante 2	GF Flächendifferenz zu Variante 3
6. Obergeschoss	940 m ²	97 m ²	+ 71 m ²	+ 236 m ²	+ 103 m ²
5. Obergeschoss	1.037 m ²		+ 168 m ²	+ 245 m ²	+ 103 m ²
4. Obergeschoss	1.037 m ²		+ 168 m ²	+ 245 m ²	+ 103 m ²
3. Obergeschoss	1.037 m ²		+ 168 m ²	+ 245 m ²	+ 103 m ²
2. Obergeschoss	1.037 m ²		0 m ²	0 m ²	0 m ²
1. Obergeschoss	805 m ²		0 m ²	0 m ²	0 m ²
Erdgeschoss	805 m ²		0 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesamt	6.698 m ²		+ 575 m ²	+ 971 m ²	+ 412 m ²

GF bzw. BGF oberirdisch
 Grundstücksgröße
 GRZ
 GFZ

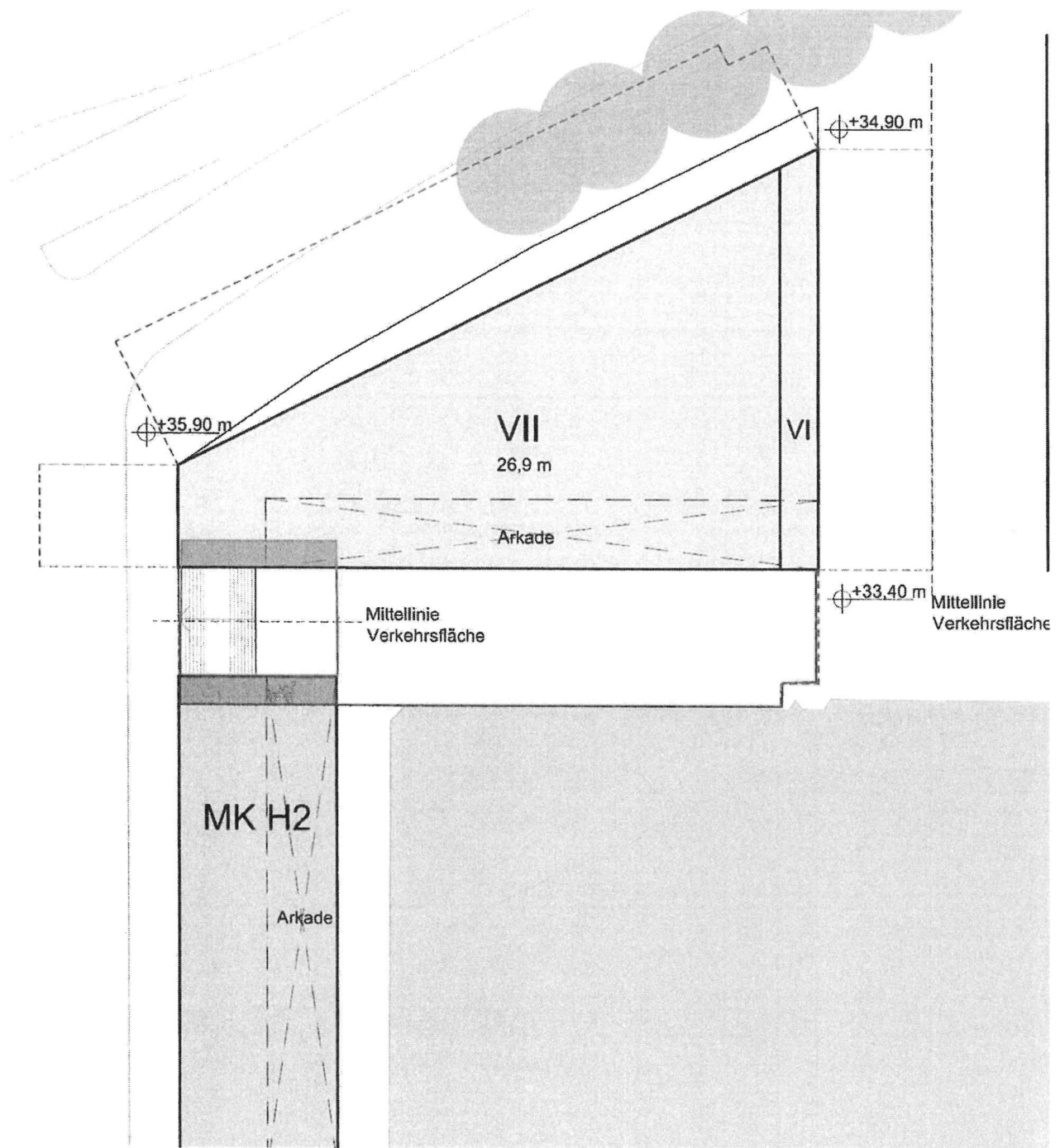
6.698 m²
 1.171 m²
 1,00 bei vollständiger Unterbauung (0,89 bezogen auf Überbauung)
 ca. 5,72

Variante 4 („§ 34 BauGB ohne Staffel zu H2“) Flächenaufstellung

50

Anlage D2

Abstandsflächen Bebauung Grundstück Humboldthafen / MK H2



SC

