DB Mobility Networks Logistics

DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Straße 5-11 • 10115 Berlin • Germany

DB Services Immobilien GmbH
Development
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin
Germany
www.deutschebahn.com/dbsimm

Nordbahnhof
Naturkundemuseum

An die Bezirksverordneten
des Bezirks Mitte von Berlin

15.07.2010

Abhängigkeiten der Entwicklung Güterbahnhof Moabit

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Immobiliendienstleister der Deutschen Bahn AG mit der Entwicklung der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit betraut.

Da mehrfach das Interesse an einer Darstellung der vertraglichen Abhängigkeiten und Zusammenhänge dieser Projektentwicklung an uns herangetragen wurde, möchten wir diesem im Folgenden gern nachkommen.

Anstoß für die Projektentwicklung war die Anfrage des Landes Berlin im Jahr 2005, welche den Gastronomiegroßhandel Hamberger, der bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort in Berlin war, als Ansiedlung auf dem ehemaligen Güterbahnhof Moabit vorschlug.

In Folge der damit gegebenen Interessenlage wurde die Projektentwicklung gemeinsamen aufgestellt und auf die Ansiedlung der Firma Hamberger ausgerichtet.

Im Jahr 2007 wurde der **„Städtebaulicher Vertrag"** zwischen dem Land Berlin und der DB AG geschlossen. Inhalt dieses Vertrages ist die zukünftige Flächenaufteilung, insbesondere der Flächen für den Park und die zukünftige Erschließungsstraße sowie die Fläche für den Gastronomiegroßhandel Hamberger. Weiterhin wird die Finanzierung der Erschließungsstraße aus Mitteln der Wirtschaftsförderung geregelt, womit die zukünftige Nutzung der Grundstücke entsprechend der Anforderungen des Senates auf Grundlage der GA-Positivliste, die diesem Schreiben beiliegt, beschränkt ist. Für den Fall das die Projektentwicklung scheitert, insbesondere der Kaufvertrag über die Flächen des zukünftigen Parks und der Straßentrasse nicht wirksam wird, wurde ein **beiderseitiges Rücktrittsrecht** vertraglich verankert.

Ebenfalls im Jahr 2007 wurde inhaltlich aufbauend auf den vorgenannten „Städtebaulichen Vertrag" zwischen der DB AG und dem Land Berlin der **Kaufvertrag „Park & Straße"** geschlossen. Dieser hat die Veräußerung der bekannten Flächen für den zukünftigen Moabiter Stadtgarten sowie die Trasse der geplanten Erna-Samuel-Straße (Verlängerung der Ellen-Epstein-

...

Straße) zum Inhalt. Für den Fall des Scheiterns der Projektentwicklungsmaßnahme, hier insbesondere bei Nichterteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben Gastronomiegroßhandel Hamberger, besteht ein einseitiges **Rücktrittsrecht für die DB AG**.

Im Jahr 2008 wurde entsprechend den vorgenannten Verträgen der **Kaufvertrag „Hamberger"** zwischen DB AG und der Firma Hamberger geschlossen. Gegenstand des Kaufvertrages ist das im Bebauungsplan 1 - 45 VE ausgewiesene Grundstück. Für den Fall der Nichterteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben Gastronomiegroßhandel Hamberger, wurde ein **beiderseitiges Rücktrittsrecht** vereinbart.

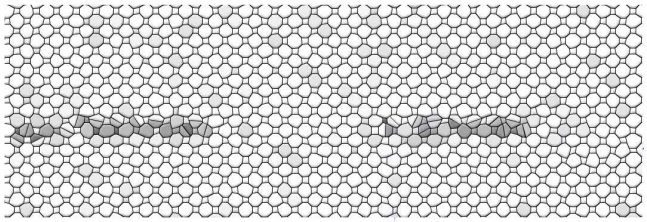
Sowohl beim Kaufvertrag „Hamberger" als auch beim Kaufvertrag „Park & Straße" ist zwischenzeitlich der Besitzübergang einschließlich Nutzen und Lastenwechsel auf die Käufer erfolgt. Jedoch ist das Erlöschen der Rücktrittsgründe bei beiden Verträgen Grundlage für eine endgültige Wirksamkeit.

Wie bereits in Zusammenhang mit dem „Städtebaulichen Vertrag" erwähnt ist die Grundlage für die Finanzierung des Straßenbaus eine entsprechende Förderfähigkeit der späteren Anlieger gemäß der GA- Positivliste. Diese Förderfähigkeit ist für die Firma Hamberger seitens des Senats bestätigt worden.

Wir hoffen, Ihnen die Projektentwicklung Güterbahnhof Moabit, bestehend aus Straße, Park und der Ansiedlung Hamberger, sowie die vertraglichen Abhängigkeiten und Zwänge verständlich dargelegt zu haben. Sollten Ihrerseits Fragen unbeantwortet sein, stehen wir Ihnen gern für ein Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH



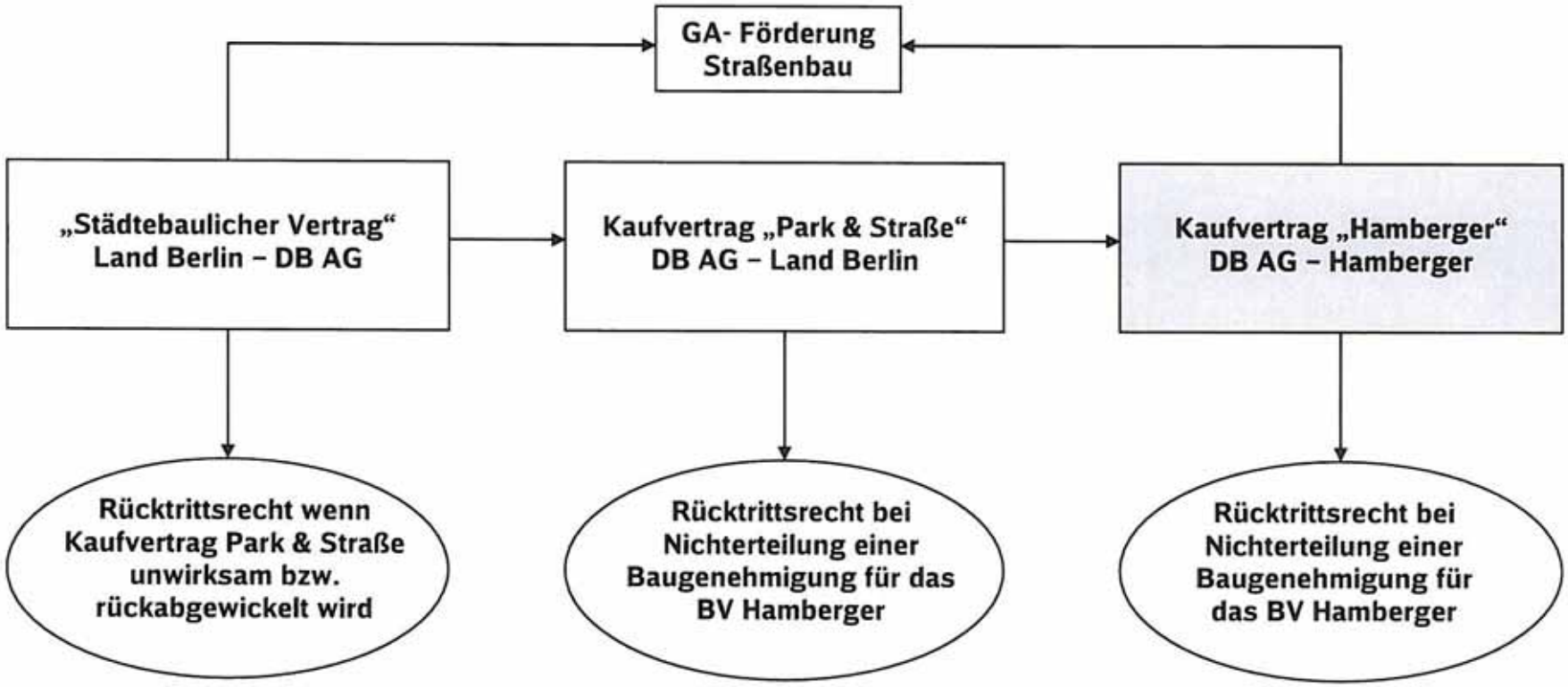
Anlage:

Übersicht der Abhängigkeiten
GA- Positivliste

Abhängigkeiten der Entwicklung Güterbahnhof Moabit

DB Mobility Networks Logistics

Entstehung des Kaufvertrag mit der Firma Hamberger IST - Stand



Anhang 8

Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplans

Der Primäreffekt ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nr.1 bis 34) hergestellt oder Leistungen (Nr. 35 bis 50) erbracht werden:

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwerkstoffindustrie)
2. Kunststoffe und Kunststofferzeugnisse
3. Gummi, Gummierzeugnisse
4. Grob- und Feinkeramik
5. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse
6. Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente
7. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
8. Schilder und Lichtreklame
9. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse
10. NE-Metalle
11. Eisen-, Stahl- und Temperguss
12. NE-Metallguss, Galvanotechnik
13. Maschinen, technische Geräte
14. Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
15. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
16. Schiffe, Boote, technische Schiffsausrüstung
17. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik
18. Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
19. Uhren
20. EBM-Waren
21. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schmuckwaren
22. Holzerzeugnisse
23. Formen, Modelle, Werkzeuge
24. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse
25. Druckerzeugnisse
26. Leder und Ledererzeugnisse
27. Schuhe
28. Textilien
29. Bekleidung
30. Polstereierzeugnisse
31. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt oder geeignet sind
32. Futtermittel
33. Recycling
34. Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Holz
35. Versandhandel
36. Import-/Exportgroßhandel
37. Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
38. Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
39. Veranstaltung von Kongressen
40. Verlage
41. Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft
42. Betriebswirtschaftliche und technische Unternehmensberatung
43. Markt- und Meinungsforschung
44. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
45. Werbeleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
46. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
47. Logistische Dienstleistungen
48. Tourismusbetriebsstätten, die mindestens 30 % des Umsatzes mit eigenen Beherbergungsgästen erreichen
49. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion
50. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen

Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 50 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich förderfähig.