

Gutachten
zu einigen Fragen bezüglich des Rahmenvertrages zwischen Senat, Bezirk
und Eigentümer über die Entwicklung des Gleisdreiecks

Gliederung

I.	Auftrag	1
II.	Gutachten	2
	A. Sachverhalt.....	2
	B. Rechtliche Ausführungen zu den Fragen 1 bis 4	3
	1. Frage 1	3
	2. Frage 2	4
	3. Frage 3	5
	4. Frage 4	9
III.	Zusammenfassung der Ergebnisse	13

I. Auftrag

Der Präsident des Abgeordnetenhauses hat den Wissenschaftlichen Parlamentsdienst aufgrund einer entsprechenden Bitte der Fraktion Die Linke mit der Erstellung eines Gutachtens zu einigen Fragen bezüglich des Rahmenvertrages zwischen Senat, Bezirk und Eigentümer über die Entwicklung des Gleisdreiecks („Urbane Mitte“) beauftragt. Im Einzelnen geht es um die Beantwortung folgender Fragen:

Die Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt. Die Gutachten geben nicht die Auffassung des Abgeordnetenhauses, eines seiner Organe oder der Abgeordnetenhausverwaltung wieder. Sie liegen allein in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Leitung der Abteilung Wissenschaftlicher Dienst.

1. Findet sich im Rahmenvertrag explizit oder implizit eine Angabe im Hinblick auf eine BGF (Bruttogeschossfläche) von 119.000 m² ? Wenn nein, woraus sollte sich eine solche ergeben?
2. Findet sich im Rahmenvertrag explizit oder implizit ein sogenannter „pauschaler Rechenansatz“, wonach das Nettobauland 80% des Bruttobaulandes betragen soll? Wenn nein, woraus sollte sich ein solcher Ansatz ergeben?
3. Welche Konsequenzen ergeben sich, wenn das tatsächliche Nettobauland wesentlich kleiner ist, als im Rahmenvertrag fixiert (vgl. Antwort auf die Anfrage MdA Gottwald)? Ist an dieser Stelle die Bebauungsdichte aus dem Rahmenvertrag entscheidend und ergibt sich daraus eine Reduzierung der Baumasse?
4. Soweit sich aus der Beantwortung der Frage 3 keine Reduzierung der Baumasse ergibt, welche Möglichkeiten gibt es, die durch die dann wesentlich stärkere Höhenentwicklung sich ergebenden Konsequenzen für die ökologische Funktion des Gleisdreiecks als Ausgleichsfläche für die Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz sowie die Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der Parkanlage zu berücksichtigen?

II. Gutachten

A. Sachverhalt

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, und die Vivico Real Estate GmbH (nachfolgend „Vivico“) haben am 27. September 2005 einen Rahmenvertrag¹ geschlossen.

In dem Vertrag verpflichtet sich die Vivico, mehrere Grundstücksflächen im Bereich des Gleisdreiecks an das Land Berlin zu übertragen. Weiterhin haben die Vertragsparteien festgelegt, dass das Vertragsgebiet, soweit es nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird, als öffentliche Parkanlage und für eine innerstädtische Bebauung auf vier Baufeldern genutzt wird.²

In der Anlage 6, Blatt 2 des Vertrages („Nutzungs- und Entwicklungsziele“, vgl. Anlage) wurde die Größe des Baufeldes „Urbane Mitte“ hinsichtlich des Bruttobaulands mit ca. 43.000 m² und hinsichtlich des Nettobaulands mit ca. 34.000 m² angegeben. Die Geschossflächenzahl (nachfolgend „GFZ“) wurde auf 3,5 festgelegt.

¹ Abrufbar unter https://gleisdreieck-blog.de/wordpress/wp-content/uploads/2022/04/RV-Gleisdreieck_Endfassung_060505_mitAnlagen.pdf.

² Vgl. Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vivico vom 09.05.2005 (nachfolgend „Rahmenvertrag“) unter Punkt 2.

Das Bruttobauland umfasst die Gesamtfläche aller Baugrundstücke, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.³ Das Nettobauland beschränkt sich indes auf die Gesamtfläche der Baugrundstücke aller Art innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.⁴ Die GFZ gibt gem. § 20 Abs. 2 BauNVO⁵ an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Nach Vertragsschluss stellte sich heraus, dass das Nettobauland unter den angegebenen ca. 34.000 m² liegt, nämlich bei 27.324 m², was mit den umfangreichen planfestgestellten und damit einer Bebauung nicht zugänglichen Flächen begründet wurde.⁶ In der Folge wurde ausgehend von einem Nettobauland von 34.000 m² die Geschossfläche berechnet, die bei der vertraglich angegebenen GFZ von 3,5 umsetzbar ist. Dies sind 119.000 m² Geschossfläche nach BauNVO.⁷ Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht jedoch hervor, dass die GFZ für das gesamte Gebiet „Urbane Mitte“ auf 4,4⁸, für den südlichen Teil des Gebietes auf 4,1 bis 5,1⁹ festgelegt wurde.

B. Rechtliche Ausführungen zu den Fragen 1 bis 4

1. Frage 1

Findet sich im Rahmenvertrag explizit oder implizit eine Angabe im Hinblick auf eine BGF (Bruttogeschossfläche) von 119.000 m² ? Wenn nein, woraus sollte sich eine solche ergeben?

Der Rahmenvertrag ist geprägt von planungsrechtlichen Elementen und städtebaulichen Zielvorstellungen. Es handelt sich daher um einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB¹⁰. Im Rahmen eines solchen Vertrages besteht auf die Aufstellung von

³ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Begriffsbestimmungen, Teil: Verkehrsplanung, Straßenentwurf und Straßenbetrieb. FGSV Verlag, Köln 2012, S. 8.

⁴ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Begriffsbestimmungen, Teil: Verkehrsplanung, Straßenentwurf und Straßenbetrieb. FGSV Verlag, Köln 2012, S. 14.

⁵ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

⁶ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140ca, Nr. 3.2.2.2, S. 121.

⁷ Vgl. Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) und Antwort des Senats – Drs. 18/27 057 – S. 4.

⁸ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140ca, Nr. 3.2.4.6, S. 128.

⁹ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“, Nr. 3.2.4.4, S. 134 f.

¹⁰ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Rechtsanspruch; ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Eine Geschossflächenangabe in der Größenordnung von 119.000 m² ist in dem Vertrag nicht ausdrücklich enthalten. Diese könnte sich jedoch implizit aus anderen vertraglich vorgesehenen Parametern ergeben.

Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse nach den Außenmaßen der Gebäude, zu der – je nach Festsetzung des Bebauungsplans – die Flächen der in anderen Geschossen zugelassenen Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht hinzu zu rechnen sind.¹¹

Für die Berechnung der Geschossfläche sind die in Anlage 6 des Rahmenvertrages festgelegten Angaben maßgeblich. Nach Ziffer 15 des Rahmenvertrages sind auch die im Anlagenverzeichnis aufgeführten Anlagen 1 bis 11 Bestandteile des Vertrages.

In der Anlage 6, Blatt 2 ist für die „Urbane Mitte“ insgesamt ein Nettobauland mit einer Größe von ca. 34.000 m² sowie eine GFZ von 3,5 angegeben (vgl. Anlage); aus Ziffer 11.3 des Rahmenvertrages ergibt sich, dass sich die GFZ auf das Nettobauland bezieht.

Aus der Multiplikation dieser beiden Werte ergibt sich damit eine Geschossfläche von 119.000 m². Dieser Wert folgt somit nicht ausdrücklich, aber implizit aus dem Vertrag.

2. Frage 2

Findet sich im Rahmenvertrag explizit oder implizit ein sogenannter „pauschaler Rechenansatz“, wonach das Nettobauland 80% des Bruttobaulandes betragen soll? Wenn nein, woraus sollte sich ein solcher Ansatz ergeben?

Ein „pauschaler Rechenansatz“, wonach die Größe des Nettobaulands 80 % des Bruttobaulands betragen soll, geht aus dem Wortlaut des Rahmenvertrages nicht ausdrücklich hervor.

Aus den in Anlage 6, Blatt 2 angegebenen Größenzahlen folgt jedoch auch hier implizit das vertraglich vorgesehene Verhältnis von Nettobauland zu Bruttobauland im Baufeld „Urbane Mitte“. Das Bruttobauland beträgt demzufolge ca. 43.000 m², das Nettobauland ca. 34.000 m².

¹¹ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Begriffsbestimmungen, Teil: Verkehrsplanung, Straßenentwurf und Straßenbetrieb. FGSV Verlag, Köln 2012, S. 11.

Für das Verhältnis beider Angaben zueinander ergibt sich Folgendes:

Aus einer Division des Nettobaulandes durch das Bruttobauland und einer anschließenden Multiplikation des Ergebnisses mit dem Faktor 100 folgt ein Wert von (gerundet) $\approx 79,07$ Prozent. Nach den Angaben in Anlage 6, Blatt 2 des Vertrages, die Bestandteil des Rahmenvertrages ist (vgl. Ziffer 15 des Rahmenvertrages), ergibt sich damit mittelbar, dass das Nettobauland etwa 80 Prozent des Bruttobaulandes im Baufeld „Urbane Mitte“ betragen soll.

Entsprechende Feststellungen werden auch in dem auf der Rahmenvereinbarung beruhenden Bebauungsplan VI 140ca getroffen, welcher zunächst das gesamte Baugebiet „Urbane Mitte“ zum Gegenstand hatte. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die abgezogenen 20 Prozent für die Erschließung des Grundstücks benötigt werden oder für Bahnzwecke gewidmet und damit einer Bebauung entzogen sind.¹²

Somit kann festgehalten werden, dass sich die Größe des Nettobaulands im Umfang von 80% des Bruttobaulands zwar nicht explizit aus dem Rahmenvertrag, jedoch aus dem Verhältnis der beiden vertraglich angegebenen Baulandgrößen zueinander ergibt.

3. Frage 3

Welche Konsequenzen ergeben sich, wenn das tatsächliche Nettobauland wesentlich kleiner ist, als im Rahmenvertrag fixiert (vgl. Antwort auf die Anfrage Mda Gottwald)? Ist an dieser Stelle die Bebauungsdichte aus dem Rahmenvertrag entscheidend und ergibt sich daraus eine Reduzierung der Baumasse?

Wie bereits ausgeführt, sind die beiden in Anlage 6, Blatt 2 des Vertrages angegebenen Baulandgrößen (Brutto- und Nettobauland) Bestandteil des Rahmenvertrages (vgl. Ziffer 15 des Rahmenvertrages).

Bei einer Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Netto-Baulandgröße in einer Größenordnung von 20 Prozent (27.324 m² statt ca. 34.000 m²) ist – auch unter Berücksichtigung der ca.-Angabe im Vertrag – von einer wesentlichen Abweichung vom Vertragsinhalt auszugehen.

Folglich handelt es sich um eine sog. vertragliche Leistungsstörung: Der Schuldner handelt auf eine andere Art und Weise, als es ihm durch das Schuldverhältnis vorgegeben ist.¹³ Vorliegend kann der Schuldner – das für Bau- und Bauplanungsrecht zuständige

¹² Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140ca „Urbane Mitte“, Nr. 3.2.4.1, S. 125.

¹³ Vgl. www.juraforum.de/lexikon/leistungsstoerung.

Land Berlin – das Nettobauland nicht in der im Rahmenvertrag angegebenen ca.-Größe zur Verfügung stellen.

Die Konsequenzen aus dieser teilweisen „Nichtleistung“ ergeben sich je nach Art des Schuldverhältnisses aus Vertrag, vertragsähnlichen Pflichten oder aus Gesetz. Vorgreiflich jeder anderen Lösung sind zunächst die ggf. vertraglich für einen solchen Fall vereinbarten Regelungen.

In Ziffer 11 des Rahmenvertrages haben die Vertragsparteien ein Verfahren zur „Sicherung des Rahmenvertrages“ vereinbart, das eine Handhabe für den Umgang mit etwaigen Leistungsstörungen vorsieht. Ziffer 11 des Rahmenvertrages lautet wie folgt:

„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 Verkehrsfläche 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.“

Zusammengefasst haben die Parteien in Ziffer 11 des Rahmenvertrages vereinbart, „im Falle wesentlichen Abweichungen der Bebauungsplanung gegenüber dem in diesem Vertrag vorgesehenen Nutzungskonzept gemäß Anlage 6 eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung (zu) treffen“. Dies soll bei einer nach Art veränderten oder im Maß verringerten zulässigen Nutzung auf einem Baufeld vorrangig durch einen Ausgleich auf einem anderen Baufeld erfolgen. Erst wenn ein solcher Ausgleich nicht erzielt werden kann, sehen die Parteien im Anschluss an die Durchführung eines differenzierten Bilanzierungsverfahrens ggf. eine finanzielle Entschädigung nach den §§ 42 ff. BauGB vor.

Die in Ziffer 11 vereinbarte „Sicherung des Rahmenvertrages“ folgt aus dem Umstand, dass Berlin nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwar nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet ist, der Vivico aber gleichwohl kein Rücktrittsrecht zusteht (Ziffer 11.1 des Rahmenvertrages).

Fraglich ist, ob die hier vorliegende wesentliche Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Nettobauland-Größe und die sich daraus ergebenden Konsequenzen einen Anwendungsfall der Ziffer 11 des Rahmenvertrages darstellen.

Dagegen könnte sprechen, dass die offenbar beabsichtigte Abweichung von der Bebauungsplanung durch Erhöhung der vertraglich vereinbarten Geschossflächenzahl nicht aus Gründen des Planungsrechts, sondern zum Ausgleich des geringeren Nettobaulandes erfolgt. Erst aufgrund der kleineren Nettobauland-Fläche kommt eine Planungsänderung in Betracht, die sich im Übrigen zu Gunsten der Vivico auswirkt. Die – begünstigende – Planungsänderung ist mithin nicht Ursache, sondern eine mögliche Folge des hier erforderlichen Interessenausgleichs.

Sollte Ziffer 11 des Rahmenvertrages daher nicht unmittelbar anwendbar sein, so ergibt sich dessen entsprechende Anwendbarkeit jedenfalls im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung.

Dispositive gesetzliche Regelungen zur Auflösung von Leistungsstörungen haben die Parteien zwar nicht ausdrücklich ausgeschlossen; der differenzierten Regelung der Ziffer 11 des Rahmenvertrages kann jedoch entnommen werden, dass nach dem Willen der Parteien bei möglichen Leistungsstörungen ausschließlich ihr eigener Rechtsrahmen Anwendung finden soll. Würde – über die Verweisungsnorm des § 62 S. 2 VwVfG¹⁴ – das allgemeine (und dispositive) gesetzliche Schuldrecht angewendet, wonach z. B. die Schadensersatzpflicht ein Verschulden voraussetzt, so würden Ziffern 11.1.2 und 11.1.3 des Rahmenvertrages, wonach – im Gegensatz zu einer Verschuldenshaftung – von einer Risikoübernahme im Hinblick auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der im Rahmenvertrag geregelten Baufelder auszugehen ist, im Ergebnis leer laufen und der Parteiwille würde konterkariert.

Eine ergänzende Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB¹⁵, die über § 62 Satz 2 VwVfG auch bei öffentlich-rechtlichen Verträgen wie dem hiesigen Rahmenvertrag zulässig ist¹⁶, ermöglicht jedoch die Anwendung der Ziffer 11 des Rahmenvertrages auf die hier in Rede stehende Leistungsstörung.

¹⁴ Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 24 Abs. 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154).

¹⁵ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146).

¹⁶ *Busche*, Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2022, § 157 Rn. 34.

Unter Berücksichtigung der ausdrücklich festgelegten Vertragsinhalte und mangels entgegenstehender Anhaltspunkte ist davon auszugehen, dass nach dem Willen der Parteien auch der hier in Rede stehende Sachverhalt der Regelung der Ziffer 11 zur Sicherung des Rahmenvertrages unterworfen werden soll. Demnach ist zum Ausgleich des geringeren Nettobaulands eine Anpassungslösung zu treffen, die sowohl die wirtschaftlichen Interessen der Vivico als auch die Interessen des Landes Berlin berücksichtigen soll.

Eine solche Anpassungslösung soll vorrangig darin bestehen, der Vivico einen wirtschaftlichen Ausgleich auf einem anderen Baufeld zu ermöglichen (Ziffer 11.1.1 des Rahmenvertrages). Er kann aber auch – wie hier offenbar beabsichtigt und im Bebauungsplan bereits umgesetzt – darin bestehen, die implizit vereinbarte Baumasse der Vivico dadurch zu ermöglichen, indem die Geschossflächenzahl erhöht wird, sofern dies planungsrechtlich zulässig ist. Ferner ist es denkbar, dem Interessenausgleich die vertraglich vereinbarte Geschossflächenzahl von 3,5 zugrunde zu legen. Dies hätte, wegen der geringeren bebaubaren Fläche, eine geringere Baumasse zur Folge, was für die Vivico einen wirtschaftlichen Nachteil bedeuten würde. Für einen interessengerechten Ausgleich dieses Nachteils kommt gemäß Ziffer 11 – nach Durchführung des dort vorgesehenen Bilanzierungsverfahrens – eine angemessene Entschädigung in Geld gemäß §§ 42 ff. BauGB in Betracht.

An der sich aus dem Rahmenvertrag ergebenden Bebauungsdichte und Baumasse ist demnach nicht zwingend festzuhalten. Entscheidend ist allein eine *„einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung“* (Ziffer 11.1 des Rahmenvertrages).

Den entsprechenden Bebauungsplänen ist zu entnehmen, dass zum Ausgleich für die kleinere bebaubare Fläche eine Erhöhung der Geschossflächenzahl vorgesehen ist.¹⁷ Dies dürfte sowohl den wirtschaftlichen Interessen der Vivico als auch dem Interesse des Landes Berlin an der Vermeidung einer Entschädigung in Geld entsprechen.¹⁸ Eine solche Anpassungslösung begegnet im Hinblick auf die Ziffer 11 des Rahmenvertrages daher keinen grundlegenden Bedenken.

4. Frage 4

Soweit sich aus der Beantwortung der Frage 3 keine Reduzierung der Baumasse ergibt, welche Möglichkeiten gibt es, die durch die dann wesentlich stärkere Höhenentwicklung sich ergebenden Konsequenzen für die ökologische Funktion des Gleisdreiecks als

¹⁷ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140ca „Urbane Mitte“, Nr. 3.2.4.6, S. 128; Begründung zum Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“, Nr. 3.2.4.4, S. 135.

¹⁸ Vgl. Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) und Antwort des Senats – Drs. 18/27 057 – S. 4 f.

Ausgleichsfläche für die Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz sowie die Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der Parkanlage zu berücksichtigen?

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen finden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes Beachtung. Durch § 1a Abs. 3 BauGB wird zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Bauleitplanung einbezogen. Demzufolge sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, auch die Vermeidung und der Ausgleich von durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffen in die Natur und Landschaft zu berücksichtigen.¹⁹

Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, bestimmt sich dabei nach den §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz,²⁰ während über die jeweiligen Rechtsfolgen eines Eingriffs, dessen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz, gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG nach Baurecht entschieden wird (sog. planerische Eingriffsregelung).²¹

Im vorliegenden Sachverhalt ist angesichts der geplanten Bebauung von Beeinträchtigungen sowohl für die ökologische Funktion des Gleisdreiecks als Ausgleichsfläche als auch für die Aufenthaltsqualität seiner Parkanlage auszugehen; dem Vorhaben dürfte daher – auch in der ursprünglich geplanten Höhe der Bebauung – Eingriffsqualität im Sinne des § 14 BNatSchG zukommen.²² Dem entspricht die fachliche Bewertung der zuständigen Behörde, die hierzu festhält: *„Der Bebauungsplan VI-140ca bereitet erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildungsfunktion und die Rückhaltefunktion von Niederschlägen werden erheblich beeinträchtigt.“*²³

Nach dem letzten hier bekannten Stand der Planung soll der als Ausgleichsfläche zur Bebauung des Potsdamer und Leipziger Platzes vorgesehene Teil selbst nicht bebaut werden.²⁴ Selbst im Falle einer derartigen Bebauung können die hiermit einhergehenden Eingriffe jedoch auch auf Ausgleichsflächen zulässig sein, die für Eingriffe an anderen Orten vorgesehen sind.²⁵ Wenn eine bereits als Ausgleichsfläche ausgewiesene Fläche ihrerseits bebaut wird, besteht hierfür allerdings eine weitere Ausgleichspflicht.²⁶

¹⁹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – *Wagner*, Baugesetzbuch, Werkstand: 144. Ergänzungslieferung Oktober 2021, § 1a Rn. 69.

²⁰ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

²¹ Battis/Krautzberger/Löhr – *Battis*, BauGB, 15. Auflage 2022, § 1a Rn. 13, 17.

²² Vgl. zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Park am Gleisdreieck Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) und Antwort des Senats – Drs. 18/27 057 – S. 6 ff.

²³ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-140ca „Urbane Mitte“, 2.5.1.7, S. 74 f.

²⁴ Vgl. Bebauungsplan VI-140ca „Urbane Mitte“, Teil A, S. 110, 128 u.a.

²⁵ Battis/Krautzberger/Löhr – *Battis*, BauGB, 15. Auflage 2022, § 1a Rn. 22.

²⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.1.2006 – 4 B 49/05, in: NVwZ 2006, S. 823 (S. 828).

Der Umstand, dass es sich bei einem Teil des Gleisdreieckparks zugleich um eine Ausgleichsfläche für die Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz handelt, steht einer Bebauung im Rahmen der „Urbanen Mitte“ folglich nicht entgegen.

Kommt die zuständige Behörde zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung – wie hier – ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG zu erwarten ist, so sind gem. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB die Ziele der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nämlich die Vermeidung des Eingriffs bzw. ein Ausgleich hierfür, in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.²⁷ Dabei ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang die Zurückstellung der Belange des Naturschutzes sich durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe rechtfertigen lässt, wobei im Interesse des Vermeidungsgebots die planerischen Aussagen auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten sind (Minimierungsgebot).²⁸

Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge steht der Planfeststellungsbehörde bei der Bewertung der Eingriffswirkungen eines Vorhabens sowie der Kompensationswirkung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu.²⁹

Die Vermeidung und der Ausgleich eines voraussichtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung fließen sodann als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die bauplanungsrechtliche Abwägung ein.³⁰

Die Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt nur zugunsten entsprechend gewichtiger vorzugswürdiger anderweitiger Belange in Betracht, die präzise zu benennen sind.³¹ Die sonstigen in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 6 BauGB.

Aus § 1a Abs. 3 BauGB folgt allerdings keine unbedingte Verpflichtung, jedweden Eingriff in die Natur und Landschaft, der durch die Bauleitplanung verursacht wurde, vollständig auszugleichen.³² Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu festgestellt, dass der Abwägungsprozess – freilich nur unterhalb der Schwelle der planerischen Beliebigkeit – Raum für die Hinnahme von Ausgleichsdefiziten wegen der Unzulänglichkeiten jedes

²⁷ Battis/Krautzberger/Löhr – *Battis*, BauGB, 15. Auflage 2022, § 1a Rn. 18 f.

²⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.11.2020 – 4 BN 31/20, in: ZfBR 2021, S. 281 (S. 281 f.).

²⁹ BVerwG, Urteil vom 9. 6. 2004 – 9 A 11/03, in: NVwZ 2004, 1486 (Leitsatz).

³⁰ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – *Wagner*, Baugesetzbuch, Werkstand: 144. Ergänzungslieferung Oktober 2021, § 1a Rn. 91.

³¹ Battis/Krautzberger/Löhr – *Battis*, BauGB, 15. Auflage 2022, § 1a Rn. 23; Spannowsky/Uechtritz – *Dirnberger*, BeckOK BauGB, 55. Edition (Stand: 1.8.2021), § 1a, Rn. 22.

³² Spannowsky/Uechtritz – *Dirnberger*, BeckOK BauGB, 55. Edition (Stand: 1.8.2021), § 1a, Rn. 22.

rechnerischen Verfahrens zur Bewertung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleich lässt.³³

Im konkreten Fall der Bebauungsplanung für das Baufeld „Urbane Mitte“ könnten neben dem Natur- und Landschaftsschutz beispielsweise in die Abwägung eingestellt werden *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“* (§ 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB), *„die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,“* (§ 1 Abs. 6 Ziffer 8 a) BauGB) oder auch *„die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“* (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB). Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung dürfte aber auch zu berücksichtigen sein, dass die geplante Bebauung positive Auswirkungen auf den Lärmschutz für den Westpark hat.³⁴

Wie sich das Ergebnis der Abwägung im Hinblick auf konkrete Ausgleichsmaßnahmen für mögliche festgestellte Eingriffe in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Fall darstellt, unterliegt der abschließenden Entscheidung der zuständigen Planungsbehörden, die hier nicht vorweggenommen oder ersetzt werden kann.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen einer höheren Bebauung des Baufeldes „Urbane Mitte“ auf die ökologische Funktion des Gleisdreieckparks als Ausgleichsfläche sowie auf dessen Aufenthaltsqualität, deren Vermeidung bzw. der Ausgleich hierfür vom Land Berlin als der den Bebauungsplan aufstellenden Gemeinde gem. § 1a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung sämtlicher durch die Bauplanung betroffenen Belange zu berücksichtigen sind.

Der Umstand, dass es sich bei Teilen des Gleisdreieckparks bereits selbst um eine Ausgleichsfläche für die Bebauung des Potsdamer und Leipziger Platzes handelt, steht einer Bebauung der „Urbanen Mitte“ nicht entgegen.

³³ BVerwG, Beschluß vom 7. 11. 2007 – 4 BN 45/07, in: NVwZ 2008, S. 216 (ebd.).

³⁴ Vgl. Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) und Antwort des Senats – Drs. 18/27 057 – S. 7.

III. Zusammenfassung der Ergebnisse

Fragen 1 und 2

Aus dem Rahmenvertrag – insbesondere aus Anlage 6 – Blatt 2/2 – ergibt sich implizit die Größe der Geschossfläche in Höhe von 119.000 m² sowie der Rechenansatz, wonach das Nettobauland 80% des Bruttobaulandes betragen soll.

Frage 3

Aus der tatsächlich kleineren Nettobaufläche ergibt sich eine vertragliche Leistungsstörung, die entweder bei unmittelbarer Anwendung der Ziffer 11 des Rahmenvertrages oder im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung bei entsprechender Anwendung dieser Regelung einvernehmlich und interessengerecht auszugleichen ist.

Daraus folgt jedoch nicht zwangsläufig eine Reduzierung der Baumasse im Rahmen der Bauleitplanung. Das Land ist im Rahmen seines Planungsermessens, bei dem es die gesetzlichen Vorgaben zu beachten und alle betroffenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen hat, bei der Auswahl der Anpassungslösung grundsätzlich frei.

Eine solche Anpassungslösung soll vorrangig darin bestehen, der Vivico einen wirtschaftlichen Ausgleich auf einem anderen Baufeld zu ermöglichen (Ziffer 11.1.1 des Rahmenvertrages). Sie kann aber auch – wie hier offenbar beabsichtigt oder bereits geschehen – darin bestehen, die implizit vereinbarte Baumasse der Vivico dadurch zu ermöglichen, indem die Geschossflächenzahl erhöht wird, sofern dies planungsrechtlich zulässig ist. Möglich ist aber auch, dem Interessenausgleich die vertraglich vereinbarte Geschossflächenzahl von 3,5 zugrunde zu legen. Dies hätte, wegen der geringeren bebaubaren Fläche, eine geringere Baumasse zur Folge; der damit verbundene wirtschaftliche Nachteil wäre ggf. entsprechend §§ 42 ff. BauGB durch eine angemessene Entschädigung in Geld auszugleichen. Letztlich ist bei allen Anpassungslösungen entscheidend, dass sie einvernehmlich herbeigeführt werden und interessengerecht sind.

Frage 4

Die Auswirkungen einer höheren Bebauung des Baufeldes „Urbane Mitte“ auf die ökologische Funktion und Aufenthaltsqualität des Gleisdreieckparks sind vom Land Berlin als der den Bebauungsplan aufstellenden Gemeinde gem. § 1a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung sämtlicher durch die Bebauungsplanung betroffenen Belange zu berücksichtigen. Den zuständigen Behörden steht dabei eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu.

Der Umstand, dass es sich bei Teilen des Gleisdreieckparks bereits um eine Ausgleichsfläche für die Bebauung des Potsdamer und Leipziger Platzes handelt, steht einer Bebauung der „Urbanen Mitte“ nicht entgegen.

* * *

Nutzungs- und Entwicklungsziele

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

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

*BBL = Bruttobauland

*NBL = Nettobauland