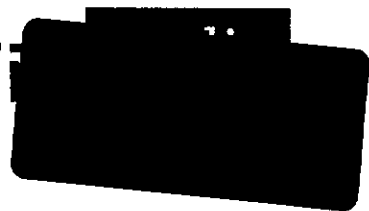


Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Die Bezirksbürgermeisterin

be



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, 12591 Berlin (Postanschrift)

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von
Berlin

über Senatskanzlei – G Sen



Marzahn
Hellersdorf

Dienstgebäude
Alice-Salomon-Platz 3
12627 Berlin



Zimmer: 235
Geschäftszeichen:
WTBO Ref
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in: Telefon (030) Telefax (030) Datum:
Hr. Kröning 90293 2602 902932605 25.11.2010
Intern: 9293

Cleantech Business Park Berlin - Marzahn-Hellersdorf
-hier Vertrag zwischen BA Marzahn- Hellersdorf und den Berliner Wasserbetrieben-
-vertraulich-

rote Nummern: 2271

Vorgang: Sitzung des Hauptausschusses vom 24.11.2010

Ansätze: entfällt

Anlage: Vertrag zwischen dem Land Berlin und den Berliner Wasserbetrieben

Sehr geehrter Herr Wieland,

wie in der Sitzung des Hauptausschusses am 24.11.2010 gewünscht, übersende ich Ihnen den Vertrag zur Besitzüberlassung zwischen dem Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin und den Berliner Wasserbetriebe.

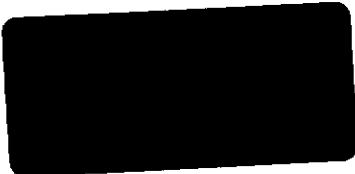
Für eine mit den beteiligten Senatsverwaltungen abgestimmte Präsentation zum Vorhaben bitten wir um Fristverlängerung bis 16.02.2011

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Komroß
Stellv. Bezirksbürgermeister

Fahrverbindungen:
Bus: X54, 195
Tram: M6, 18
U-Bahn: U5
Station : Hellersdorf

Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Homepage: <http://www.marzahn-hellersdorf.de>
e-Mail: buergermeisterin@be-mh.verwalt-berlin.de
E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur!



**Zwischen
den Berliner Wasserbetrieben**
vertreten durch
den Vorstand
Neue Jüdenstr. 1, 10179 Berlin,

- nachstehend "BWB" genannt -

und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Alice-Salomon-Platz 3, 12627 Berlin,
dieses vertreten durch Bezirksstadtrat Herrn Gräff,

- nachstehend „Land“ genannt -

wird folgender Vertrag zur Besitz-Überlassung geschlossen:

Vorbemerkung

Im Jahr 2008 wurden bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft und der Berlin Partner GmbH erste Überlegungen getroffen, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin einen Standort für Unternehmen der Solarindustrie zu entwickeln.

Nach der Ermittlung von möglichen Flächenpotentialen im Bezirk (ca. 90 ha zusammenhängend im Gebiet Wolfener Str./Hohenschönhauser Str./Bitterfelder Str., davon etwa 40 ha im Eigentum des Landes Berlin und ca. 50 ha im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe) wurde in einer Untersuchung im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgestellt, dass für eine Ansiedlung von Betrieben der Solar- und Cleantech-industrie Grundstücksgrößen von mindestens 4 - 5 ha erforderlich sind mit weiteren typischen Grundstücksgrößen von ca. 10 ha bzw. 15 -20 ha.

Ausgehend von den Flächenbedarfen der ansiedlungsinteressierten Firmen könnten diese auf den in Berlin und der Umgebung vorhandenen GI-Flächen momentan nicht erfüllt werden.

Die angefragten Grundstücksgrößen könnten in Berlin nur in dem geplanten Industriegebiet nördlich der Bitterfelder Straße (künftiger Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) fast stufenlos zur Verfügung gestellt werden. Das setzt jedoch voraus, dass auch die ehemaligen Klärwerksflächen von den Berliner Wasserbetrieben mit entwickelt werden.

Das Land Berlin hat keine finanziellen Möglichkeiten, die Grundstücke der Berliner Wasserbetriebe käuflich zu erwerben.

Um dieses in Berlin größte Industrieprojekt zur Ansiedlung von Unternehmen in den kommenden Jahren realisieren zu können, besteht auf der Grundlage des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 2009 auch die Möglichkeit, dass die in Rede stehenden Flächen im Rahmen des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „**Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur**“ ab 2009, nachfolgend kurz „GRW-Maßnahme“ entwickelt werden können. Dies würde einen Ausbau der Gesamtflächen mit einem finanziellen Aufwand von rund 24 Mio. Euro bedeuten, die mit einer vorläufigen Förderzusage zur Realisierung des Konzepts in Aussicht gestellt worden sind. Das Bebauungsplanverfahren 10-56 „Cleantech-Business-Park Bitterfelder Str.“ zur Ausweisung als GI-Gebiet läuft und soll bis Ende 2011 abgeschlossen sein.

Die Berliner Wasserbetriebe unterstützen diese Entwicklung. Die Planungshoheit Berlins wird nicht eingeschränkt.

Dieser Vertrag regelt insbesondere die Besitzüberlassung der Grundstücke Bitterfelder Straße 18/22; Hohenschönhauser Straße 10 an das Land Berlin, die Genehmigung zur Erschließung und Wiederherrichtung des Geländes sowie die Vermarktung der Grundstücke.

Vorsorglich weisen die Vertragsparteien darauf hin, dass mit Abschluss dieses Vertrages keine Gesellschaft gegründet worden ist bzw. werden soll.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Berliner Wasserbetriebe überlassen dem Land Berlin, Bezirk Marzahn-Hellersdorf, den Besitz an der im Lageplan, Anlage 1, mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-A. gekennzeichneten Fläche der im Grundbuch von Marzahn, des Amtsgerichtes Lichtenberg, Blätter 3579N; 15737N; 16202N und 16553N; der Gemarkung Falkenberg Gut (Flur 2) und teilweise Marzahn (Flur 259) aufgeführten Flurstücke

196/144 mit 409,00 qm
198/147 mit 560,00 qm;
289/160 mit 5.758,00 qm;
291/166 mit 77,00 qm;
7027 mit 130,00 qm;
189/137 mit 173.126,00 qm;
563 mit 148,00 qm;
564 mit 1.530,00 qm;
186/15 mit 4.458,00 qm;

583 mit 371,00 qm;
584 mit 2.667,00 qm;
559 mit 34,00 qm;
585 mit 1.345,00 qm;
561 mit 1.418,00 qm;
587 mit 23,00 qm;
588 mit 655,00 qm;
586 mit 129.071,00 qm;
7015 mit 843,00 qm;
7025 mit 120,00 qm;
7051 mit 328,00 qm;
7052 – teilweise mit ca. 1.039,00 qm;
557 mit 1.362,00 qm;
558 – teilweise mit ca. 172.010,00 qm;
7053 – teilweise mit ca. 758,00 qm;
7054 – teilweise mit ca. 3.247,00 qm,

insgesamt ca. 501.488,00 qm.

Auf der im Eigentum und Besitz der BWB verbleibenden in der Anlage 1 gelb markierten Fläche befindet sich eine Kanalbetriebsstelle der BWB. Diese Fläche verbleibt auf Dauer bei den BWB und unterliegt nicht den Regelungen dieses Vertrages. Sie ist mit den Buchstaben P-Q-Q-S-T-U-V-A-P. im Lageplan - Anlage 1 - gekennzeichnet.

Dem Land ist bekannt, dass in Abteilung II des o. g. Grundbuches Dienstbarkeiten an den Grundstücken lasten

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitung) für Vattenfall Europe Transmission GmbH
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- bzw. Kabelleitungsrechte) für die Versatel Ost GmbH
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrechte) für die Deutsche Telekom AG; Bonn;

eine einfache Fotokopie des Grundbuchauszuges wird als Anlage 2 zu dieser Vereinbarung genommen.

Dem Land sind die Grundstücke durch intensive Besichtigungen bekannt, es übernimmt sie, wie sie stehen und liegen. Die Ausführungs- und Bestandsdokumentationen zu den Gebäuden und Anlagen incl. der Gutachten - Altlastenerkundung auf dem Klärwerksgelände vom Dezember 1997 und Detailerkundung zu den Flächen C und D1 vom Mai 1998 beide von Möller und Darmer wurden dem Land bereits übergeben.

Dem Land ist bekannt, dass für minimale Teilflächen des Vertragsgegenstandes nachfolgende Mietverträge bestehen:

- Mietvertrag mit der Hundeschule Mahlsdorf vom 24.03.2006 – Laufzeit bis 31.12.2012 – Anlage 3

- Mietvertrag mit der Firma Koschwitz Plakat GmbH vom 13.10.2008 – Anlage 4

Vereinbart wird, dass die Hundeschule Mahlsdorf bis Ende 2010 auf der Mietfläche verbleiben kann. BWB verpflichten sich, den Mietvertrag spätestens zum 01.01.2011 zu kündigen und, wenn erforderlich, zu entmieten. Das Land verpflichtet sich, eine Ersatzfläche für die Hundeschule zur Verfügung zu stellen.

Der Mietvertrag mit der Fa. Koschwitz wird vom Land übernommen.

(2) Die BWB überlassen dem Land die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke unentgeltlich zur Nutzung. Dem Land werden von den BWB eigentümerähnliche Rechte und Pflichten eingeräumt. BWB gestattet und das Land verpflichtet sich auf eigene Rechnung und eigenes Risiko

- sämtliche sich auf den Grundstücken befindlichen baulichen Anlagen sowie Leitungen incl. möglicherweise vorhandener Altlasten fachmännisch zu beseitigen und die Flächen für eine Neubebauung entsprechend herzurichten sowie
- alle baulichen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan 10-56 zur öffentlichen Erschließung und Gestaltung sowie zur Vorbereitung der Vermarktung auf den Grundstücken vorzunehmen,

ohne dass es einer gesonderten Genehmigung der BWB bedarf.

Das Land wird das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 10-56 zügig fortführen mit dem Ziel, diesen in 2011 festzusetzen.

§ 2

Allgemeine Vertragspflichten

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Realisierung des Projektes nur in vertrauensvoller Zusammenarbeit erfüllt werden kann. Das Land wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die BWB herantragen, jede gewünschte Auskunft erteilen und Einsicht in seine Unterlagen sowie der seiner Auftragnehmer gewähren, soweit diese das in diesem Vertrag geregelte spezielle Grundstücksgeschäft betreffen.

§ 3

Verfahrensgrundsätze

- (1) Das Land hat die ihm übertragenen Aufgaben sorgfältig zu erfüllen. Es hat die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen zu erfüllen.
- (2) Das Land ist angehalten und berechtigt, Fördermittel zu beantragen und Maßnahmen durchzuführen, wenn es zur Erreichung der Ziele dieses Vertrages dienlich ist.

- (3) Diese Verfahrensgrundsätze sollen, wenn es zur Erfüllung der in der Vorbemerkung genannten Zielsetzung zweckdienlich ist, weiterentwickelt werden.

§ 4 Pflichten des Landes

Neben den Verpflichtungen unter § 1 bestehen für das Land:

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht für die unter § 1 (1) bezeichneten und weiterhin im Eigentum der BWB befindlichen Grundstücke sowie für die anliegenden Gehwege (wie Pflicht zur Reinigung und Schnee- und Glättebekämpfung) obliegt ab dem in § 12 genannten Vertragsbeginn dem Land.
- (2) Das Land stellt die BWB von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf eine Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht zurückzuführen sind.
- (3) Das Land verpflichtet sich bis zum Abverkauf der Flächen an Dritte, längstens aber für die Laufzeit des Vertrages, die in § 1 (1) genannten Flächen zu pflegen und zu warten sowie sämtliche Unterhaltungskosten (z. B. Straßenreinigungsgebühren, Steuern etc.) für die Grundstücke zu übernehmen.
- (4) Für den Fall, dass aufgrund dieses Vertrages wider Erwarten Grunderwerbsteuer anfallen sollte, trägt diese Steuern das Land Berlin.

§ 5 Vermarktung

- (1) Die Vermarktung der unter § 1(1) genannten Grundstücke erfolgt gemeinschaftlich unter Einbeziehung des Landes.
- (2) Der Verkauf der Grundstücke erfolgt nach öffentlicher Verkaufsbemühung wie z. B. Hinweistafeln auf dem Areal, Veröffentlichung in der Gewerbegebietsliste und in überregionalen Tageszeitungen bzw. durch Einschaltung eines überregional tätigen Maklers zum Marktpreis an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Die BWB sind nicht verpflichtet zu prüfen, ob die bei einer Vermarktung von Grundstücken Berlins/BWB als öffentlich rechtlicher Anstalt zu beachtenden gesetzlichen und internen Vorgaben durch das Land eingehalten wurden.
- (3) Die Vergabeentscheidung unterliegt den Kriterien der GRW-Maßnahme. Ein zu bildender Vergabeausschuss, in dem Vertreter der Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Technologie und Frauen sowie für Finanzen, das Bezirksamt Marzahn Hellersdorf sowie die BWB gleichermaßen vertreten sind, trifft gemeinschaftlich die Vergabeentscheidung.

§ 6 Verkaufserlös

- (1) Vom erzielten Verkaufswert der unter § 1(1) genannten Grundstücke erhalten die BWB den der Flächengröße entsprechenden anteiligen Verkehrswert. Erreicht

der Verkaufspreis nicht den Verkehrswert, erhalten die BWB vom Land den Differenzwert.

- (2) Den über dem Verkehrswert erzielten Verkaufserlös erhält das Land, abgesehen vom in Abs. 4 genannten Ausgleich, in voller Höhe zum Ausgleich der Wertsteigerung des erschlossenen bzw. wieder hergerichteten Grundstücks und der aus den Arbeiten entstandenen Vorteile.
- (3) Der festgestellte Verkehrswert der Grundstücke bezieht sich auf den Zustand der Grundstücke zum Stichtag 30.06.2010. Er beträgt gemäß Verkehrswertgutachten des Gutachterbüros Heller & Pateisat (Anlage 5) 9.660.000,- € zzgl. Gemeinbedarfsflächen 2.305.000,- €.
- (4) Es ist beabsichtigt, die im Bebauungsplan 10-56 als Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Verkehrsflächen) bezeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen - insgesamt ca. 116.400 m² - dem Land Berlin zu übertragen. Zum Ausgleich wird der Verkehrswert der an das Land Berlin zu übertragenden Flächen auf den Verkehrswert der an Dritte zu verkaufenden Flächen aufgeschlagen, so dass den BWB pro m² verkaufter Grundstücksfläche 31,02 € zustehen.

§ 7

Grundstückskaufverträge

- (1) Die BWB schließt die Kaufverträge gemäß dem dieser Vereinbarung als Anlage 6 beigefügten Muster ab. Das Land wird in die Verträge insoweit ausdrücklich mit einbezogen, als dass ein Verkaufspreis erzielt wird, der über dem Verkehrswert und dem anteilig zu zahlenden Wert für die Gemeinbedarfsflächen (Grün- und Verkehrsflächen) liegt.
- (2) Dieser Grundstückskaufvertrag soll für die Verkäufe der in diesem Vertrag genannten Grundstücke genutzt werden.

§ 8

Auskunft und Rechnungslegung

Das Land hat die BWB über den jeweiligen Stand der Geschäftsführung zu unterrichten, den BWB auf Verlangen auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit der Geschäftsführung im Zusammenhang stehen. Hierzu informiert das Land die BWB vierteljährlich schriftlich über die Maßnahmen und deren Fortschritt insbesondere über den Vermarktungsstand.

§ 9

Vollmacht

Dieser Vertrag gilt gleichzeitig als Vollmacht für das Land zur Durchführung und Beantragung von Baumaßnahmen gegenüber Dritten.

§ 10 Aufwendungsersatz

Das Land hat keinen Anspruch auf Ersatz der von ihm aufgewandten Kosten. Hierzu gehören beispielsweise Planungs-, Abriss-, Entsorgungskosten sowie Maklerprovisionen, laufende Bewirtschaftungskosten wie Winterdienst usw.

§ 11 Herausgabeanspruch des Auftraggebers

- (1) Sämtliche vom Land gefertigten und beschafften Unterlagen sind den BWB auf Verlangen nach Ende der Vertragslaufzeit auszuhändigen. Dieses gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.
- (2) Bei Originalzeichnungen und Originalzusammenstellungen beschränkt sich der Herausgabeanspruch der BWB auf deren kurzfristige Überlassung zum Zwecke der Vervielfältigung.

§ 12 Vertragsdauer, Kündigung

- (1) Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Er endet entweder mit Abverkauf aller in § 1 (1) genannten Flächen oder 15 Jahre nach der letzten im Rahmen der Förderzusage durchgeführten baulichen Maßnahme - maßgeblich ist das Datum des Abnahmeprotokolls -, spätestens jedoch am 31.12.2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Die fristlose Kündigung des Vertrages ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 626 BGB zulässig.

§ 13 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Ist die Durchführung der in der Vorbemerkung beschriebenen Maßnahmen mangels der Erlangung der Fördermittel gem. Antrag vom 20.11.2009 nicht möglich, so ist das Land binnen zweier Monate nach Zustellung des Ablehnungsbescheides zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.

§ 14 Pflichten bei Beendigung des Vertrages

- (1) Nach Ende der in § 12 Abs. 1 beschriebenen Vertragslaufzeit hat das Land den Besitz an den nicht verkauften Grundstücken an die BWB zurück zu geben. Ein Entschädigungsanspruch für den Rechtsverlust an den eingebauten Gegenständen besteht gegenüber den BWB in diesem Fall nicht. Die BWB hat keinen Anspruch auf Herstellung des ursprünglichen Zustandes.
Das Land erhält nach Ablauf des Vertragszeitraums ein Vorkaufsrecht für den Erwerb der noch im Eigentum verbleibenden Flächen der BWB. Der Kaufpreis ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts des

Landes zwischen den Parteien zu verhandeln.

- (2) Ist die vorzeitige Beendigung des Vertrages im Sinne des § 12 Abs. 2 auf ein schuldhaftes, vertragswidriges Verhalten der BWB zurückzuführen, hat das Land Anspruch auf Entschädigung für den erlittenen Rechtsverlust an den eingebauten Gegenständen.

§ 15

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Erfüllung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 16

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan (Anlage 1)
- b) Grundbuchauszug (Anlage 2)
- c) Mietvertrag mit der Hundeschule Mahlsdorf vom 24.03.2006 (Anlage 3)
- d) Mietvertrag mit der Firma Koschwitz Plakat GmbH vom 13.10.2008 (Anlage 4)
- c) Verkehrswertgutachten (Anlage 5)
- d) Kaufvertragsentwurf (Anlage 6)

Berlin, den

Berlin, den

.....
AG

.....
AN