

# Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 1-124

zwischen

der Siemens Energy Real Estate GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
München HRB 250703, Huttenstraße 12, 10553 Berlin

- nachstehend **Siemens Energy** genannt -

und

dem Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt,  
dieses wiederum vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Ephraim Gothe,  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin,

- nachstehend **Berlin** genannt -

- gemeinsam **Vertragsparteien** genannt -

## Präambel

Das Werksgelände der Siemens Energy und der mit Siemens Energy konzernverbundenen Unternehmen ist seit langem ein bedeutender Industriestandort Berlins, ehemals genutzt von den Unternehmen AEG, Telefunken und Ludwig Loewe. Auf dem Gelände und direkt angrenzend befinden sich mehrere eingetragene Industriedenkmale als Zeitzeugen dieser Entwicklung. An dem Standort sind heute Nutzungen wie Verwaltung, Forschung, Fertigung und Ausbildung sowie die Konzernleitung des Siemens-Energy-Konzerns angesiedelt.

Der Platz an der Ecke von Sickingen- und Wiebestraße wird derzeit als Park- und Lagerplatz genutzt. Er ist nur zugänglich für Mitarbeitende und Besucher des Werksgeländes der Siemens Energy und der mit Siemens Energy konzernverbundenen Unternehmen. In der Planung der Siemens Energy soll insbesondere auf dem vorgenannten Park- und Lagerplatz ein repräsentatives Verwaltungsgebäude des Siemens-Energy-Konzerns in Form eines Hochhauses mit einer Höhe von etwa 70 Metern und zwei Nebengebäuden errichtet werden. Neben der Nutzung als Bürogebäude soll darin auch an Belangen der Energiewende geforscht und Prototypen gefertigt werden. Hierzu

sind teils doppelte Raumhöhen als üblich erforderlich. Eine serielle Fertigung wird nicht angestrebt. Hinzu kommen Labore, ein Konferenzzentrum sowie eine Mitarbeiterkantine / Food Court. Insgesamt sollen mit der Erweiterung des Betriebs und der Umsetzung dieses Vorhabens neue Arbeitsplätze am Standort angesiedelt werden. Siemens Energy plant die verstärkte lokale und überregionale Vernetzung des Standortes und geht von einem starken Entwicklungsimpuls über die Nachbarschaft hinaus aus. Die Errichtung der Gebäude in einem anderen Bereich des Industriestandortes ist aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung nicht möglich.

Die geplante Neuordnung und Nachverdichtung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die verkehrliche Erschließung zu prüfen und abzuwägen. Zu diesem Zweck haben die Vertragsparteien bereits den Kostenübernahmevertrag zum Bebauungsplan 1-124 vom 30.09. / 07.11.2025 abgeschlossen. Dieser bleibt von dem vorliegend ergänzend abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag unberührt, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt wird.

## **§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124**

Der aktuelle Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-124 ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Sickingenstraße mit der Wiebestraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit. Es umfasst die Flurstücke 91/1, eine Teilfläche des Flurstücks 294 sowie Teilflächen der Sickingenstraße (Flurstück 46/2) und Wiebestraße (Flurstück 293) der Flur 039.

## **§ 2 Biotopflächenfaktor**

- (1) Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel im Bezirk Tiergarten von Berlin vom 27. März 1997, verkündet am 12. April 1997 (GVBl. S. 266). Der Landschaftsplan setzt gem. § 2 i. V. m. der Anlage der Verordnung für einen Teil des Plangebiets einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest. Zu den diesbezüglichen Einzelheiten, insbesondere zur BFF-Berechnungsmethode, wird auf die Anlage der o. g. Verordnung verwiesen. Ein Teil des Plangebiets (ehem. Sickingenplatz) liegt zwar innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans, für diesen Bereich ist jedoch kein BFF festgesetzt worden, da die Fläche des ehemaligen Sickingenplatzes zum Zeitpunkt der Festsetzung des Landschaftsplans durch das damals geltende Bauplanungsrecht (B-Plan II-27 von 1963) als Grünfläche festgesetzt war. Dieser Bereich wurde jedoch zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan II-27-1 überplant und hierdurch rechtsverbindlich als Industriegebiet festgesetzt.
- (2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass für das gesamte Plangebiet, also auch für den Teil, für den der Landschaftsplan keinen BFF festsetzt (ehem. Sickingenplatz), ein BFF von 0,3 gilt. Diese Vereinbarung ersetzt damit entsprechende Festsetzungen in dem aufzustellenden Bebauungsplan, die dort gem. § 9 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 NatSchG Bln möglich wären. Maßgeblich für die Ermittlung und Bewertung des BFF ist, auch für den

Bereich, für den kein BFF festgesetzt wurde, das Ermittlungs- und Bewertungsverfahren in der Anlage zur Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel.

- (3) Siemens Energy ist verpflichtet, den BFF von 0,3 gem. Abs. 2 für das gesamte Plangebiet umzusetzen, wenn ein Bauvorhaben auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans 1-124 errichtet wird. Siemens Energy wird die dafür notwendigen und vorgesehenen Maßnahmen gegenüber Berlin im Rahmen der Bauantragsunterlagen für die geplante Bebauung entsprechend darstellen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine positive Bescheidung von Bauanträgen (nicht Bauanträge für Teilbaugenehmigungen nach geltendem Planungsrecht vor Festsetzung des Bebauungsplans 1-124) auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans 1-124 nur erfolgen darf, wenn die dafür dargestellten naturhaushaltswirksamen Maßnahmen genügen, um den vereinbarten BFF von 0,3 zu erfüllen.
- (4) Diesem Vertrag sind als **Anlage 2** die BFF-Berechnung und als **Anlage 3** der Biotopflächenfaktorplan beigelegt, aus denen sich ergibt, wie der vereinbarte BFF von 0,3 für das Plangebiet erfüllt werden kann. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die dort dargestellten Maßnahmen nach Art, Umfang und Berechnung des BFF dafür genügen. Siemens Energy beabsichtigt zwar derzeit, die Maßnahmen so umzusetzen, wie in **Anlage 2 und 3** dargestellt. Allerdings sind die Vertragsparteien sich auch darüber einig, dass Siemens Energy berechtigt ist, insofern auch andere geeignete Maßnahmen auszuwählen und umzusetzen, solange ein BFF von 0,3 sichergestellt bleibt. Die Maßnahmen nach Abs. (5) bis Abs. (7) sind auf den BFF anrechenbar, soweit sie die dafür maßgeblichen Kriterien erfüllen.
- (5) Siemens Energy verpflichtet sich, mindestens 530 m<sup>2</sup> als biodiversitätsfördernde Vegetationsflächen mit besonderer Bedeutung für die Fauna (insbesondere Vögel und Insekten) herzustellen und dauerhaft zu sichern. Die biodiversitätsfördernden Maßnahmen können sowohl auf bodengebundenen Vegetationsflächen als auch anteilig auf Dachflächen (Biodiversitätsdächer) umgesetzt werden. Hierbei sind die sich aus Abs. (6) und Abs. (7) ergebenden Anforderungen einzuhalten. Wenn und soweit baulich und technisch erforderlich, sind Veränderungen der Flächenanteile zwischen den bodengebundenen Vegetationsflächen und den Biodiversitätsdächern in Abstimmung mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) zulässig, wobei der Anteil der bodengebundenen Vegetationsflächen den Anteil der Biodiversitätsdächer überwiegen muss.
- (6) Siemens Energy beabsichtigt, 460 m<sup>2</sup> der bodengebundenen Vegetationsflächen als biodiversitätsfördernde Vegetationsflächen mit besonderer Bedeutung für die Fauna (insbesondere Vögel und Insekten) herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Ausgestaltung der bodengebundenen biodiversitätsfördernden Vegetationsflächen hat nach folgenden fachlichen Mindestanforderungen zu erfolgen und ist vor Herstellung mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt Mitte) abzustimmen:

a) Pflanzenauswahl

- Verwendung überwiegend gebietsheimischer, standortgerechter und insektenfördernder Pflanzenarten,
- hoher Anteil an blütenreichen Arten mit gestaffelten Blühzeiträumen (Frühjahr bis Herbst), fruchttragende und schutzgebende Gehölzpflanzungen;

b) Strukturvielfalt

- Herstellung eines räumlich differenzierten Vegetationsmosaiks aus offenen und dichteren Bereichen,
- Einbringung von Rohbodenstellen, Sandlinsen oder Kiesflächen als Nist- und Habitatstrukturen für Insekten,
- Integration beispielsweise von Steinelementen (z. B. Trockensteinmauern), Holz- oder Lehmstrukturen (z. B. unbehandelte Holzskulpturen) und Wasserelementen in eine hochwertige, ansprechende Gestaltung.

- (7) Siemens Energy beabsichtigt, 70 m<sup>2</sup> der Dachflächen als Biodiversitätsdächer mit besonderer Bedeutung für die Fauna (insbesondere Vögel und Insekten) herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Ausgestaltung der Biodiversitätsdächer hat nach fachlichen Mindestanforderungen zu erfolgen:

- Die mittlere Substratmächtigkeit muss mindestens 15 cm betragen.
- 30 von Hundert der Fläche müssen mit folgenden biodiversitätsfördernden Elementen ausgestattet sein:
  - Partielle Substratanhügelungen mit einer Aufbauhöhe von etwa 30-40 cm, damit frost- und trockenheitsempfindliche Bodentierarten Rückzugsmöglichkeiten für ein dauerhaftes Überleben finden;
  - Pflanzung von anspruchslosen Gehölzen (z. B. Zwergkiefer, Felsenbirne, Ginster) sowie dauerhaft blühenden Stauden;
  - Partielle Ausbildung von offenen Substratflächen, Integration von Habitatstrukturen (Totholz, Steine, Sandlinsen).

- (8) Ein geeignetes qualifiziertes Freiflächen- und Begrünungskonzept inkl. BFF-Berechnung und einem qualifizierten Freiflächen- / BFF-Plan für Erdgeschoss und Dächer ist Berlin (Umwelt-

und Naturschutzamt des Bezirks Mitte) zur Abstimmung vorzulegen, bevor ein Bauvorhaben auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans 1-124 genehmigt wird.

### **§ 3 Artenschutz**

- (1) Zur Reduzierung des Tötungsrisikos von Vögeln unter die Schwelle der artenschutzrechtlichen Signifikanz (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG) verpflichtet sich Siemens Energy, die Fassaden sowie andere bauliche Anlagen (z. B. Absturzsicherungen und Außenbeleuchtungen) in einer die Vogelkollision mindernden Bauweise auszuführen. Relevante gläserne Fassadenflächen oder Fassadenteile mit Spiegelungen oder Durchsicht sind durch geeignete Schutzmaßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Soweit erforderlich, werden insbesondere die Glasflächen des Gebäudes mit fachlich geprüften und im vorgesehenen Aufbau hochwirksamen Markierungen ausgeführt, so dass ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel nicht signifikant erhöht wird. Hierfür beauftragt Siemens Energy vor Bauantragstellung eine gutachterliche Begleitung und wird sich mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte) über geeignete Maßnahmen abstimmen.
- (2) Siemens Energy verpflichtet sich, ein Beleuchtungs- und Verdunklungskonzept zu erstellen und mit dem Bezirksamt abzustimmen. Ziel ist die weitgehende Vermeidung von Lichtemissionen und nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt. Hierzu ist insbesondere sicherzustellen, dass die Innenraumbeleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten auf das notwendige Mindestmaß (z. B. Not- und Sicherheitsbeleuchtung) reduziert wird sowie eine automatisierte Steuerung (z. B. Präsenzmelder, Zeitschaltung) erfolgt. Dabei sind auch Vermeidungsmaßnahmen für die Zeiten des Vogelzuges (März-Mai, August-November) zu berücksichtigen, um durch die Lockwirkung des Lichtes verursachte erhebliche Störungen und Anflüge zu vermeiden.

Bei Beleuchtungen im Außenbereich sind Leuchten zu wählen, die verträglich für Brutvögel, Fledermäuse und Insekten sind. Dies sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin, was einem warmweißen Ton entspricht. Zusätzlich sollten die Leuchten abgeschirmt und nach unten gerichtet sein, sodass keine zusätzliche Lichtverschmutzung entsteht. Eine bedarfsgerechte Steuerung ist vorzusehen. Die weiteren Anforderungen werden im abgestimmten Beleuchtungs- und Verdunklungskonzept konkretisiert und mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte) abgestimmt.

Sofern sich nach Fertigstellung des Gebäudes herausstellt, dass trotz Realisierung der abgestimmten Maßnahmen ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel besteht, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin weiterhin, notwendige Nachbesserungen in Abstimmung mit der entsprechenden Behörde durchzuführen.

## **§ 4 Bodenschutz**

Wegen der festgestellten Kontaminationen des Bodens verpflichtet sich Siemens Energy, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Boden- und ggf. Grundwassersanierungen (z.B. Bodenaushub) in Abstimmung mit Berlin (Bodenschutzbehörde des Bezirksamtes Mitte) vorzunehmen. Vor Baubeginn wird hierzu durch Siemens Energy ein entsprechendes Konzept erstellt und mit Berlin (Bodenschutzbehörde des Bezirks Mitte) abgestimmt.

## **§ 5 Hochhausleitbild**

- (1) Siemens Energy plant, im Erdgeschossbereich des Vorhabens einen Gastronomiebereich unterzubringen, der als Café für die Besuchenden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter („Working Café“) dient, aber zumindest teilweise auch während der Öffnungszeiten für die Allgemeinheit nutzbar sein soll (öffentliche Nutzung). Dies muss mit den betrieblichen Erfordernissen, insbesondere unter Sicherheitsaspekten, vereinbar sein und schränkt daher die sich daraus ergebenden Erfordernisse für Siemens Energy (Hausrecht, Einlasskontrollen und -beschränkungen u.ä.) nicht ein.
- (2) Für das Plangebiet und das Vorhaben wurde durch Siemens Energy in Abstimmung mit Berlin ein konkurrierendes zweistufiges Auswahlverfahren mit acht ausgewählten Architekturbüros durchgeführt (Städtebaulich-hochbauliche Fachwerkstatt). Das Bewertungsgremium setzte sich aus zwei Vertretern von Berlin (jeweils einem Vertreter von Bezirk und Senat), zwei Vertretern von Siemens Energy und drei Fachpreisrichtern zusammen. Der von dem Bewertungsgremium ausgewählte Siegerentwurf (Max Dudler Architekten) ist Grundlage für die architektonische Umsetzung des Vorhabens durch Siemens Energy.

## **§ 6 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten bei der Durchführung dieses Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

## **§ 7 Haftungsausschluss, Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht für Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 1-124. Siemens Energy ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen von Siemens Energy, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung in einem etwaigen Normenkontrollverfahren oder für die Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.
- (2) Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung der von Siemens Energy geplanten Bebauung begonnen wurde.

## **§ 8 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag**

- (1) Siemens Energy ist verpflichtet, Berlin (Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte von Berlin) schriftlich mitzuteilen, wenn beabsichtigt ist, das Vorhabengrundstück im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen. Diese Verpflichtung gilt bis zur Fertigstellung der von Siemens Energy im Plangebiet beabsichtigten Bebauung.
- (2) Siemens Energy wird sicherstellen, dass ihre noch offenen Verpflichtungen für alle, auch künftige, Fälle der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.
- (3) Siemens Energy haftet auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die von Siemens Energy in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Soweit Berlin einer Veräußerung von Grundstücken der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet zustimmt, kann Siemens Energy die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin ist verpflichtet, diesem Verlangen nachzukommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche noch zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Siemens Energy aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem angestrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausschließlich Berlin.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Siemens Energy erhält eine und Berlin zwei Ausfertigungen. Diesem Vertrag liegen drei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und die Vertragsparteien hiervon Kenntnis genommen haben:
- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124
- Anlage 2: BFF-Berechnung vom 19.06.2026
- Anlage 3: Biotopflächenfaktorplan vom 20.04.2026
- (4) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

Berlin, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

Land Berlin  
BA Mitte von Berlin

Siemens Energy

|                                                                                              |                                                                               |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| _____<br>Ephraim Gothe<br>Bezirksstadtrat<br>für Stadtentwicklung und Facility<br>Management | _____<br>Robert Plecher<br>General Manager<br>Siemens Energy Real Estate GmbH | _____<br>Tug Can Yaniker<br>Asset Manager |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|