

**Vereinbarung (Letter of Intent)**  
**über den Erhalt von Warenhausstandorten**  
**der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH sowie über die Investitionen der SIGNA-Gruppe**  
**in städtebauliche Projekte im Land Berlin**

zwischen

- dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Herrn Michael Müller,
- der Bürgermeisterin von Berlin und Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe Frau Ramona Pop,
- dem Bürgermeister von Berlin und Senator für Kultur und Europa, Herrn Dr. Klaus Lederer

und

- SIGNA Prime Selection AG, vertreten durch Herrn Timo Herzberg, CEO SIGNA Real Estate Germany
- GALERIA Karstadt-Kaufhof GmbH, vertreten durch Miguel Müllenbach, nachfolgend auch „GKK“ mit Zustimmung des Sachwalters Dr. Frank Kebekus

Die Parteien treffen die nachfolgende Vereinbarung über eine partnerschaftliche Zusammenarbeit beim Fortbetrieb der Warenhausstandorte von GALERIA Karstadt Kaufhof, der Sicherung der Arbeitsplätze an diesen Standorten, der Stabilisierung und Stärkung der Berliner Zentren sowie der Umsetzung von mit der Sicherung der Standorte im Zusammenhang stehenden städtebaulichen Zielen.

**Präambel**

1. Warenhäuser sind traditionell ein fester Bestandteil des Lebensalltags in den vielfältigen Berliner Zentren. In der polyzentrischen Stadt spielen sie, mit breitem Sortiment und mittleren Preisen, eine große Rolle für die Nahversorgung und haben für kleinteiligere und vielfältige Einzelhandelsstrukturen in ihrem Umfeld eine wichtige Ankerfunktion. Stabile, vielfältige und gut erreichbare Zentren sind elementarer Bestandteil sozialer Stadtentwicklung. Sie sollen lebendige und attraktive Orten bleiben, die den Berlinerinnen und Berlinern gleichermaßen für die Versorgung und als Treffpunkte für Kommunikation, Kultur und Freizeit dienen. Attraktive und funktionale Innenstädte bilden wiederum die Existenzgrundlage für den Einzelhandel und die Gastronomie. Die Einbettung in die Quartiere ist von existentieller Bedeutung für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb von Warenhäusern.
2. Die Standorte von GALERIA Karstadt Kaufhof bieten eine große Zahl guter Arbeitsplätze für ihre qualifizierten Beschäftigten. Besonders durch die unvorhersehbaren Folgen der Corona Krise ist der Einzelhandel stark unter Druck geraten. Für GALERIA Karstadt Kaufhof hatte die zeitweise behördlich angeordnete Schließung der Warenhäuser gravierende wirtschaftliche Folgen. Durch die Bereitschaft der SIGNA-Gruppe als Eigentümerin, sofort finanzielle Mittel in dreistelliger Millionenhöhe bereitzustellen, konnte zunächst das Fortbestehen des Warenhausunternehmens und die Eröffnung des Schutzschirmverfahrens ermöglicht werden.
3. Die SIGNA-Gruppe hat in den vergangenen Jahren in großem Umfang in städtebauliche Projekte in Berlin investiert und pflegt mit den beteiligten Senats- und Bezirksverwaltungen eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit. SIGNA plant Investitionen in Projekte in einem Ausmaß von rund vier Milliarden Euro. Diese Investitionen werden in bedeutende

Stadtentwicklungsvorhaben und für Betrieb und Erhalt von Warenhausstandorten mit mehreren tausend Arbeitsplätzen geleistet.

4. Die SIGNA-Gruppe, die Geschäftsführung von GALERIA Karstadt Kaufhof und der Senat von Berlin kommen überein, das Unternehmen dabei zu unterstützen, sich zukunftsfähig aufzustellen und den Großteil der Standorte, der Arbeitsplätze und der entsprechenden Warenhaus-Verkaufsflächen in Berlin zu erhalten. Die unterzeichnenden Parteien setzen sich gemeinschaftlich und partnerschaftlich für den Fortbestand der Warenhausstandorte von GALERIA Karstadt Kaufhof sowie für die Umsetzung damit in Zusammenhang stehender städtebaulicher Projekte ein und treffen dazu nachstehende Vereinbarung. Der Senat wird die Bezirke bei den in ihrer Zuständigkeit liegenden und zur Erfüllung dieses Lol erforderlichen Aufgaben unterstützen.

## **1) Betriebsdauer, Arbeitsplätze und Investitionsvorhaben Warenhäuser**

Die Warenhäuser im Ring-Center sowie Müllerstraße, Tempelhofer Damm und Wilmersdorfer Straße werden zunächst weiter betrieben. Insoweit gelten folgende Laufzeiten und Arbeitsplatzgarantien:

- Ring-Center: langfristiger Betrieb des Warenhauses für mindestens zehn Jahre. Während dieser Laufzeit sind entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen.
- Müllerstraße: Betrieb des Warenhauses für zunächst drei Jahre, in denen entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen sind. Angestrebt ist eine Sicherung des Standorts für mindestens zehn Jahre.
- Tempelhofer Damm: Betrieb des Warenhauses für zunächst fünf Jahre, in denen entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen sind. Angestrebt ist eine Sicherung des Standorts für mindestens zehn Jahre.
- Wilmersdorfer Straße: Betrieb des Warenhauses für zunächst drei Jahre, in denenentsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen sind. Angestrebt ist eine Sicherung des Standorts für mindestens zehn Jahre.

Unter der Maßgabe der langfristigen Standortsicherung ist GALERIA Karstadt Kaufhof bereit, 45 Millionen Euro in die vorgenannten Standorte zu investieren, um diese Warenhäuser weiter zu entwickeln, zu modernisieren und nachhaltig zu stabilisieren.

SIGNA wird sich gemeinsam mit Berlin weiter um eine Lösung für die Karstadt Sport Filiale bemühen.

## **2) Zu schließende Standorte**

Allen Beschäftigten, die von Kündigung an den Schließungsstandorten betroffen sind, haben gem. Interessenausgleich / Sozialplan die Möglichkeit, in eine Transfergesellschaft (Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft) zu wechseln oder eine Abfindung zu erhalten. Die betroffenen Beschäftigten wechseln dann am 01.11.2020 (Kündigung des Arbeitsverhältnisses erfolgt zum 31.10.2020) in die Transfergesellschaft und haben dann noch sechs Monate eine „Anschlussbeschäftigung“. Das Transferkurzarbeitergeld wird durch GALERIA Karstadt Kaufhof auf bis zu 80% der Nettolöhne aufgestockt.

GALERIA Karstadt Kaufhof strebt eine Verlängerung der Transfergesellschaft auf zwölf Monate an.

Mit den Betriebsräten wird vereinbart, dass die bereits getroffenen Vereinbarungen und ausgesprochene Kündigungen zurückgenommen werden können, falls die betroffene Filiale entsprechend Nummer 1) dieses Lol erhalten wird.

### **3) Vereinbarungen zu einzelnen Projekten**

#### **a) Alexanderplatz**

Die inhaltliche Grundrichtung, das Projekt im Rahmen des bestehenden B-Plans zu realisieren ist konsensfähig.

Für dieses stadtbildprägende Hochhaus soll noch in 2020 ein Auswahlverfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zwischen drei Entwürfen des Architekturbüros Kleihues und Kleihues im Baukollegium abgeschlossen werden. Den Entwürfen des Auswahlverfahrens sollen folgende prinzipielle Vorgaben zugrunde gelegt werden:

- Verzicht auf die mit dem Bebauungsplan I-B4a-4 beabsichtigte Drehung des Hochhausturms um 90 Grad, da diese nach Untersuchungen von SIGNA zu einem stärkeren baulichen Eingriff in das bestehende Warenhausgebäude führen und die Erschließungssituation verschlechtern würde.
- Verzicht auf den mit dem Bebauungsplan I-B4a-4 beabsichtigten Wohnanteil im Neubaubereich, da die von Berlin beauftragte schalltechnische Untersuchung eine sehr hohe verkehrliche Lärmbelastung ermittelt hat.
- Reduzierung der Höhe des Turmhochhauses von 150m auf 130m im Sinne der Planungsziele des Bebauungsplans I-B4a-4.
- Langfristiger Erhalt der Warenhausnutzung im Sinne der Planungsziele des Bebauungsplans I-B4a-4. Der Bereich des bestehenden Warenhausgebäudes wird in das Auswahlverfahren einbezogen.
- Geschossfläche entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan I-B4a
- Fläche für gemeinwohlorientierte Nutzung

Im Anschluss an das Auswahlverfahren wird SIGNA einen entsprechenden Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids bzw. einer Baugenehmigung beim Bezirksamt Mitte von Berlin stellen.

Berlin wird den Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans nach Erteilung der Baugenehmigung um das Vorhabengrundstück reduzieren.

Die Betriebsdauer für das Warenhaus wird für mindestens zehn Jahre zugesichert, während dieser Betriebsdauer werden entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen. Ziel der Planung ist es, die Verkaufsfläche des Warenhauses nicht zu reduzieren.

## **b) Kurfürstendamm**

Es besteht Konsens über die Bedeutung des Projekts für SIGNA wie für Berlin. Die von SIGNA angestrebte Entwicklung von zwei bis drei Hochhäusern wurde von Berlin bisher entsprechend der Empfehlungen des Baukollegiums abgelehnt.

Für das Projekt soll durch den Senat in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, bei dem eine Nachverdichtung auf dem Grundstück angestrebt wird. Dazu wird ein Masterplan erarbeitet, der unter Berücksichtigung des Hochhausleitbildes die Entwicklung von ein bis zwei Hochpunkten vorsieht. Dabei erfolgt eine maßstäbliche Integration unter Berücksichtigung der Höhendominanten am Breitscheidplatz. Angestrebt wird eine gemischt genutzte Bebauung, die Einzelhandelsflächen, Büroarbeitsplätze, Wohnen, kulturelle Nutzungen und öffentliche Nutzungen und ein Hotel einschließt. Dabei werden die Ergebnisse des bezirklichen Werkstattprozesses zur Entwicklung der City West berücksichtigt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Ende der Legislaturperiode gefasst.

Die Betriebsdauer für das Warenhaus beträgt zunächst drei Jahre, in denen entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen sind. Die Parteien gehen davon aus, dass das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb dieser Frist rechtswirksam abgeschlossen werden kann. Nach Baufertigstellung wird der langfristige Betrieb des Warenhauses für mindestens zehn Jahre zugesichert. Betriebsbedingte Kündigungen sind insoweit entsprechend den geltenden Tarifverträgen ausgeschlossen.

## **c) Hermannplatz**

Es besteht Konsens über die Bedeutung des Projekts für SIGNA wie für Berlin.

Für das Projekt soll durch den Senat in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Um aufbauend auf den bisherigen Erörterungen mit Behörden, Zivilgesellschaft und Politik eine zügige Entscheidung über das Projekt zu erreichen, wird ausgehend von dem von SIGNA vorgelegten Konzept ein zügiges Masterplan-Verfahren unter Einbeziehung der Zivilgesellschaft durchgeführt. Daran werden sich neben SIGNA die beiden Bezirke, die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Wirtschaft, Energie und Betriebe als auch die Senatskanzlei beteiligen. Die dabei erarbeiteten Ergebnisse werden anschließend, noch in dieser Legislaturperiode, in einem separaten Letter of Intent festgehalten.

Es soll eine gemischt genutzte Immobile entwickelt werden, bei der das Warenhaus in zukunftsfähiger Form weiterhin die Ankernutzung darstellt und zusätzliche attraktive Nutzungen geschaffen werden sollen. Dabei sollen Wohnen und Arbeiten sowie gemeinwohlorientierte Angebote berücksichtigt werden, ein hocheffizientes Energiekonzept und ein Mobilitätskonzept für die Verkehrswende am Standort entwickelt werden, um ein ökologisches, soziales und nachhaltiges Projekt sicherzustellen. Für die Ankernutzung Warenhaus soll dabei ein erheblicher Flächenanteil angesetzt werden. Die Ergebnisse des Masterplanverfahrens sollen durch einen möglichen Neubau unter Erhaltung des historischen Bauteils an der Hasenheide in einer an die historische Architektur angelehnten, identitätsstiftenden Architektur umgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Ende der Legislaturperiode angestrebt.

Die Betriebsdauer für das Warenhaus wird für zunächst drei Jahre gesichert. Für diesen Zeitraum sind entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass bis zum Ablauf dieser Frist das vorgenannte Bebauungsplanverfahren rechtswirksam abgeschlossen werden kann. Nach Baufertigstellung wird der langfristige Betrieb des Warenhauses für mindestens zehn Jahre zugesichert. Auch für diesen Zeitraum werden entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen.

Berlin, 3. August 2020

---

Michael Müller, Regierender Bürgermeister

---

Ramona Pop, Bürgermeisterin

---

Dr. Klaus Lederer, Bürgermeister

---

Timo Herzberg, CEO SIGNA Real Estate Germany

---

Miguel Müllenbach, GALERIA Karstadt-Kaufhof GmbH  
mit Zustimmung des Sachwalters Dr. Frank Kebekus