

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

**zum**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
7-86 VE**

**FÜR DAS GRUNDSTÜCK MARIENDORFER  
DAMM 187, 189, 191 IM BEZIRK TEMPELHOF-  
SCHÖNEBERG, ORTSTEIL MARIENDORF**

Zwischen

dem Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg,  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
dieses vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Jörn Oltmann,

- nachstehend **Berlin** genannt -

und

der EVM Berlin, Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft  
Paulsenstraße 39,  
12163 Berlin  
vertreten durch den Vorstand Torsten Knauer und Jörg Kneller

- nachstehend **Vorhabenträgerin** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) auf dem Grundstück Mariendorfer Damm 187, 189, 191 in Berlin-Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, eine Aufstockung der derzeit ein- bis zweigeschossigen Bebauung entlang des Mariendorfer Damms auf insgesamt fünf Geschosse einschließlich eines Staffelgeschosses und auf der zusätzlichen Fläche die Entstehung eines sozialen Zentrums mit Arztpraxen, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Wohngemeinschaft, Büroräumen, Gewerbeeinheiten und Wohnungen mit dem Ziel, eine medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen. Angestrebt ist die Umsetzung einer neuen Geschossfläche von ca. 5.579 m<sup>2</sup> bzw. die Errichtung von ca. 37 neuen Wohneinheiten und einer Pflegeeinrichtung sowie bis zu 13 Arztpraxen und ca. 10 Gewerbeeinheiten.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen Bau- und Infrastrukturmaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Nummer 7-86 VE.

## **Teil I**

### **Allgemeines**

#### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Flächen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**).
- (3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

#### **§ 2 Grundstücke, Eigentumsübertragungen und -beschränkungen**

- (1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Berlin Tempelhof-Schöneberg, Gemarkung Mariendorf, Flur 3, Flurstück 2/522
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland oder öffentliche Grünanlagen handelt. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift vom 30.06.2014 - Grundbuch von Mariendorf erfolgt.

## **Teil II**

### **Vorhaben**

#### **§ 3 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet sie sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschl. Erstellung erforderlicher Gutachten, Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung. Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife übergibt die Vorhabenträgerin Berlin sechs beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie eine pdf-Datei und eine dxf-Datei.

(2) Gemäß Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 27.06.2016 sind im Rahmen von Boden- und Bodenluftuntersuchungen entnommenen Proben unauffällig. Sollte dennoch festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin) festzulegenden Umfang durchführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau – VOA – zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Vorhabenträgerin nachzukommen.

(4) Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; zudem ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen, um aktuellen Besatz durch geschützte Tierarten auszuschließen. Die Untersuchung darf nicht länger als 10 Tage vor Baubeginn stattfinden. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für Baumfällarbeiten und Rodungen an Straßen ist die vorherige Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes erforderlich.

(5) Jeglicher Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung Berlins.

#### **§ 4 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Flurstücken / Grundstücken des Plangebietes entsprechend der Projektplanung (**Anlage 3**) durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig; der Fachbereich Stadtplanung wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, binnen eines Jahres nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens die Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan vom 07.10.2020 (**Anlage 4 a**) zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit dem Fachbereich Grünflächen abzustimmen. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung der Fachbereiche Grünflächen und Stadtplanung zulässig.

(2a) Die Vorhabenträgerin wird das Entwässerungskonzept vom 29. Juli 2020 gem. **Anlage 4 b** spätestens bis zur bezugsfertigen Errichtung des geplanten Bauvorhabens umsetzen sowie die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen dauerhaft betreiben und warten.

(2b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihrem Grundstück im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit einen Fußweg (öffentliche Durchwegung) anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Fertigstellung des Fußwegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen und muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin die Frist angemessen verlängern. Genehmigungs- und Zustimmungsanträge für die Erschließung werden so rechtzeitig gestellt, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

(4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinne des § 69 Absatz 1 BauOBln vorliegt, wenn Inhalte des Bau- oder Vorbescheidsantrags einzelnen städtebaulichen Regelungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen widersprechen, soweit der Fachbereich Stadtplanung den Abweichungen gemäß Absatz 1 und Absatz 2 nicht zugestimmt hat. Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass diese Regelung auch Anwendung findet auf Bauvorhaben nach § 62 BauOBln. Zum Nachweis der Einhaltung der vertraglichen Regelungen verpflichtet sie sich, die hierfür erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde mit einzureichen.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen nach Absatz 1 innerhalb von 24 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBln zu beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung fertig zu stellen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin die Fertigstellungsfrist angemessen verlängern. Die Maßnahmen gemäß Absatz 2 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen.

(6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn die (Erschließungs- und) Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Absatz 5 vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die in Absatz 3 festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge bzw. Einreichung der Bauvorlagen überschritten wird. Aus der Aufhebung der Rechtsverordnung können Ansprüche gegen Berlin in diesem Fall nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet die Vorhabenträgerin auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

(7) Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organe Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Der Projektträgerin ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

### **Teil III**

## **Weitere Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens**

### **§ 5 Verpflichtung zur Errichtung sozialer Infrastruktureinrichtungen**

(1) Durch den geplanten Bau von ca. 37 Wohneinheiten entsteht kein unmittelbarer zusätzlicher Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen, da die neu entstehenden Wohneinheiten überwiegend für Senioren und pflegebedürftige Personen vorgesehen und nicht für Familien geeignet sind.

(2) Als Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Räumlichkeiten für

- Pflegedienst (bspw. EJF),
- Kiezcafé/Nachbarschaftstreff,
- Arztpraxen,
- Apotheke,
- Wohngemeinschaft, (Pflege für Menschen mit Beeinträchtigungen, bspw. EJF)
- Tages-/Verhinderungspflegeeinrichtung (bspw. EJF),
- Kleingewerbe (bspw. Zeitungskiosk/Änderungsschneiderei)

zu errichten. Im Rahmen der Vermietung kann es zu einer anderen Aufteilung kommen. Der Ansatz eines sozialen Zentrums bleibt jedoch erhalten.

(3) Die Vorhabenträgerin wird die Räumlichkeiten für den Pflegedienst sowie die Wohngemeinschaft einem geeigneten Träger zum ortsüblichen und den Erstellungskosten angemessenen Mietzins überlassen und die Voraussetzungen für den Betrieb sichern.

### **§ 6 Verkehrsplanung für den ruhenden Verkehr**

(1) Durch das geplante Vorhaben besteht das Erfordernis, mindestens 10 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

(2) Den Nachweis der erforderlichen 10 PKW-Stellplätze übernimmt die Vorhabenträgerin spätestens 6 Monate nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens auf eigene Kosten innerhalb des Plangebiets.

## § 7 Freiflächenplanung

- (1) Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind durch die Vorhabenträgerin die in Anlage 4 a gekennzeichneten Bäume zu erhalten.
- (2) Die Umsetzung der Planung erfordert die Fällung von Straßenbäumen, für welche gemäß der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BauSchVO) Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.
- (3) Die Herstellung der Freiflächen erfolgt nach den Vorgaben des Freiflächenkonzepts in Anlage 4 a.
- (4) Es sind im Freiraum im Sinne des vogelfreundlichen Bauens keine durchsichtigen Einhausungen für Fahrräder oder Abfallbehälter, Sichtblenden oder Lärmschutzwände zu verwenden. In der Glasauswahl wird auf eine möglichst geringe Verspiegelung geachtet.
- (5) Im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind in der Beleuchtung LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) zu verwenden.
- (6) In den Wohngebieten sind durch den Vorhabenträger nur gebietstypische Pflanzen gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans zu verwenden.
- (7) Zur Verbesserung der biologischen Diversität wird die Vorhabenträgerin die gemäß dem Artenschutzgutachten (**Anlage 5**) erforderlichen Maßnahmen bis 3 Monate nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens umsetzen und der Unteren Naturschutzbehörde melden.

## § 8 Ökologisches Bauen

- (1) Zur Sicherung einer klimafreundlichen Gestaltung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung einer extensiven Dachbegrünung (gemäß Anlage 3, Seiten 14 - 16) binnen eines Jahres nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachbegrünung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Energiekonzept (**Anlage 6**) sieht eine Wärmeerzeugung mittels Blockheizkraftwerk vor, die Inbetriebnahme erfolgt bis zur bezugsfertigen Errichtung der geplanten Bebauung.
- (2) Auf den Einsatz von umweltgefährlichen Dämmstoffen wird verzichtet. Es erfolgt nur der Einsatz von zugelassenen Dämmstoffen.

## Teil IV

### Sicherung der Verpflichtungen, Haftungsausschluss

#### § 9 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

(1) Die Vorhabenträgerin hat Berlin eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers vorgelegt, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Aus der Finanzierungsbestätigung geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

(2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie spätestens bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:

Bürgschaft oder andere Sicherheit (Hinterlegung) für

- Herstellung der Freiflächen [§ 4 (2) sowie § 7 (1-6)] in Höhe von 297.000 Euro,
- Herstellung der extensiven Dachbegrünung [§ 8 (1)] in Höhe von 61.500 Euro
- Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz [§ 3 (4), § 7 (7)] in Höhe von 5.000 Euro.

(3) Die Sicherheit wird nach Abnahme der Leistungen ggf. in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigabe der Sicherheiten in Teilbeträgen erfolgt nur, wenn die Vorhabenträgerin nachweist, dass der verbleibende Sicherungsbetrag zur Sicherung der nach diesem Vertrag noch zu erbringenden Leistungen ausreichend ist. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 Prozent der Bürgschafts-/Sicherheitensumme.

(4) Für Grünanlagen und Straßenbegleitgrün gilt das folgende Verfahren:

Nach Abnahme der Fertigstellungspflege ist eine Bürgschaft oder andere Sicherheit (Hinterlegung) über 20 Prozent der Herstellungskosten für die Entwicklungspflege vorzulegen. Nach Eingang wird die darauf bezogene Vertragserfüllungsbürgschaft/-sicherheit vollständig freigegeben. Die Bürgschaft/Sicherheit über 20 Prozent wird nach Abnahme der Entwicklungspflege freigegeben.

(5) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von fünf Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist Berlin berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft/Sicherheit zu befriedigen.

(7) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.

(8) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

### **§ 9 a Baulasten**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Gehrechten zu belasten sind (§ 4 Abs. 2b), entschädigungslos Baulasten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Kosten der Eintragung trägt die Grundstückseigentümerin. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt – von Leitungen abgesehen – bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

### **§ 10 Vertragsstrafe**

(1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Vorhabenträgerin Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit der Vorhabenträgerin geschlossenen Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

(2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer nach § 9 eingegangenen Verpflichtung zur Übergabe von Bürgschaften oder anderer Sicherheiten trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt zwei Prozent der ausstehenden Bürgschafts-/Sicherungssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.

(3) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von vierzehn Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

(4) Für den Fall der von der Vorhabenträgerin schuldhaft zu vertretenden Nichteinhaltung der in § 4 Absatz 5 Teilsatz 1 genannten Fristen schuldet die Vorhabenträgerin Berlin eine Vertragsstrafe nach folgender Maßgabe:

- Für den Fall des schuldhaften Nichtbeginns der Baumaßnahmen binnen 24 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder nach Zulässigkeit der Baumaßnahme nach § 62 BauO Bln, wird je angefangenen Monat der Nichteinhaltung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 €/m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche, die errichtet werden soll, fällig.
- Für den Fall, dass die Baumaßnahme schuldhaft nicht binnen 48 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder nach Zulässigkeit der Baumaßnahme nach § 62 BauO Bln fertig gestellt wird, wird je angefangenen Monat der Nichteinhaltung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 €/m<sup>2</sup> nicht fristgerecht errichteter Geschossfläche fällig.

Dies schließt ein Handeln Berlins in Anwendung des § 4 Absatzes 6 nicht aus. Es bleibt Berlin unbenommen, die Fristen des § 4 Absatzes 5 auf Antrag der Vorhabenträgerin zu verlängern; ein Anspruch auf Fristverlängerung besteht nicht.

## **§ 11 Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.

(3) Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

## **Teil V**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ 12 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin**

(1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von Berlin und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(3) Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veröffentlichen.

(4) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und des Umweltinformationsgesetzes (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

(5) Die Vorhabenträgerin wird Berlin unverzüglich schriftlich mitteilen, wenn sie beabsichtigt,

- Flächen im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern,
- Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen oder
- die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen.

Soweit Berlin zustimmt, kann die Vorhabenträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin wird einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung aufheben kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

### **§ 13 Rücktrittsrecht, Vertragsbeendigung**

(1) Die Vorhabenträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 24 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen eines Monats nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist im eingeschriebenen Brief zu erklären.

(2) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 des Baugesetzbuchs eine Baugenehmigung vor Verkündung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan als Rechtsverordnung verkündet wurde.

(3) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag auch berechtigt, soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-86 VE gegenüber dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich geändert wird. Der Rücktritt muss innerhalb von einem Monat nach Verkündung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erklärt werden.

(4) In allen Fällen der Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, auch im Falle des Rücktritts sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

## **§ 14 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten**

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Berlin und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(6) Diesem Vertrag liegen 6 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.04.2020
- Anlage 3: Projektplanung vom 07.10.2020 (einschl. Flächenaufstellung für das Vorhaben)
- Anlage 4a: Grün- und Freiflächenplan vom 11.12.2020
- Anlage 4b: Entwässerungskonzept vom 29.07.2020
- Anlage 5: Artenschutzkonzept
- Anlage 6: Energiekonzept

## § 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den 12.05.2021

*gez. Jörn Oltmann*

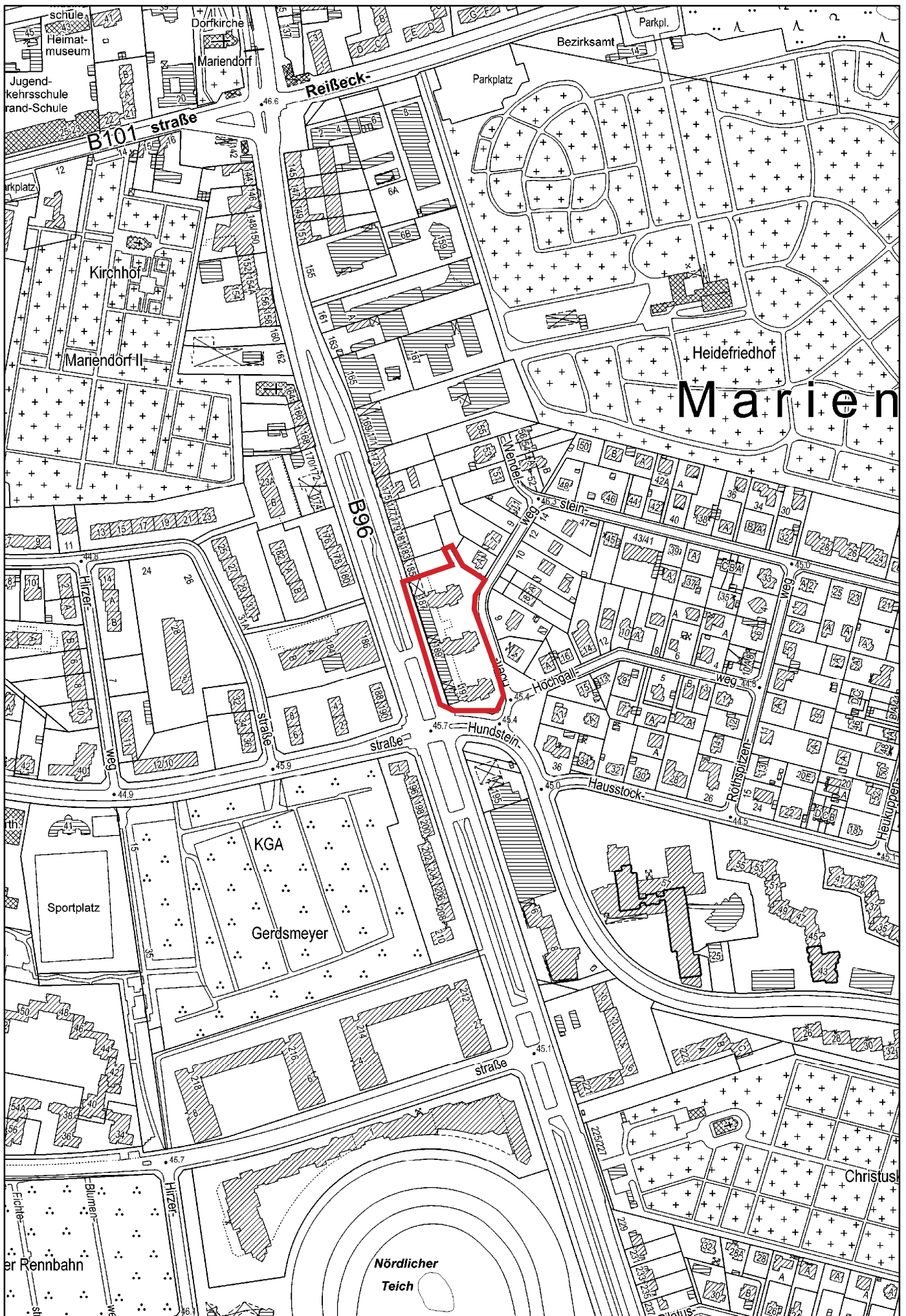
\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Berlin

Berlin, den 23.04.2021

*gez. Torsten Knauer / Jörg Kneller*

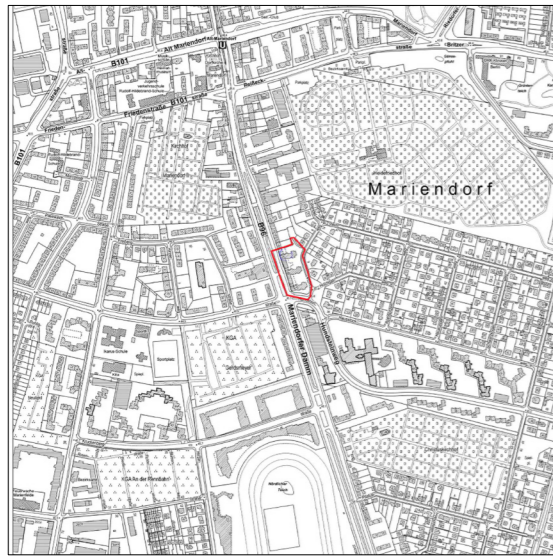
\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Vorhabenträgerin

# Anlage 1: Lageplan (maßstablos)



# Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstablos)

Übersichtskarte 1 : 10 000



Quelle: Geportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000, veröffentlicht am 17.06.2020

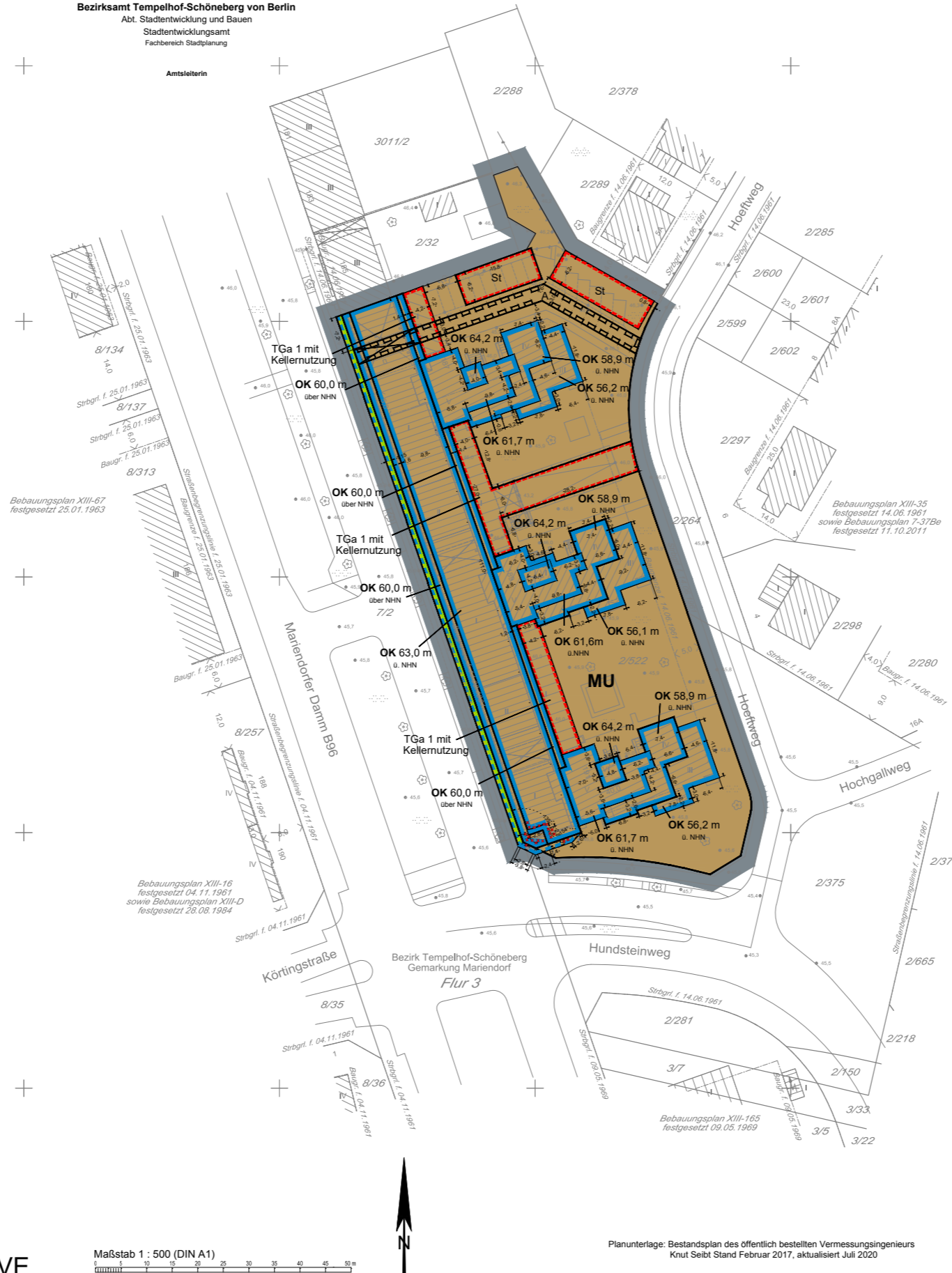
## Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Aufgestellt: Berlin, den

**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiterin



- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Urbanen Gebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m<sup>2</sup> und in einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Urbanen Gebiet ist vom zweiten bis fünften Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen für Erker und verglaste Vorbauten bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms oder Hundsteinwegs orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. ~~Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms oder Hundsteinwegs orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.~~
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Alten- und Pflegeheimen (Tagespflege),
  - 35 dB(A) in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.  
Die Bestimmung der erf. R<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrserschließungsverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang des Mariendorfer Damms hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Im Urbanen Gebiet sind mindestens 70 von Hundert der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7- 86 VE

für das Grundstück  
Mariendorfer Damm 187/191

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

### Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Urbanes Gebiet	MU
Baugrenze	—
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	—
Höhe baulicher Anlagen zu einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante	z.B. OK 56,2 m ü. NHN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	St
Tiefgarage mit Kellernutzung (mit Angabe der Geschosse)	TG 1 mit Kellernutzung
<b>Verkehrsflächen</b>	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans	—
Mit Gehrechten zu belastende Fläche	—

### Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Durchfahrt
Wirtschafts- Industriegebäude oder Garage	mit Geschosshöhe
Parkhaus	unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke	—
Gewässer	z.B. —
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum	N.D., N.N.D.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	—
Schornstein	—
Zaun, Hecke	—
Hochspannungsmast	—
Landesgrenze von Berlin	—
Bezirksgrenze	—
Ortsabteilergrenze	—
Gemarkungsgrenze	—
Flurgrenze	—
Flurstücksgrenze	z.B. 60, 64,9, Flur 10
Flurstücknummer, Flurnummer	z.B. 49 A
Grundstücknummer	—
Mauer, Stützmauer	—
Bordante	—
Baulinie, Baugrenze	—
Straßenbegrenzungslinie	—

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Vorhabenträger: EVM Berlin eG  
Paulsenstraße 39,  
12163 Berlin

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Planunterlage: Dipl.-Ing. Knut Seibt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Palisadenstraße 40  
10243 Berlin

Hiermit wird beglaubigt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan vermessungstechnisch und liegenschaftsrechtlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom übereinstimmt.  
Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7- 86 VE

Maßstab 1 : 500 (DIN A1)

Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Knut Seibt Stand Februar 2017, aktualisiert Juli 2020

Anlage 3: Projektplanung einschließlich Flächenaufstellung für das Vorhaben



## Inhaltsverzeichnis

Seite		Seite	
1	Deckblatt: Perspektive vom Mariendorfer Damm	19	Flächenliste, Seite 1-2
2	Inhaltsverzeichnis	20	Flächenliste, Seite 3
3	Außenanlagenplan der Landschaftsarchitektin Birgit Hammer	21	Wintergarten DG Ansichten und Grundriss
4	Wohnhöfe – Vogelperspektive	22	Wintergarten DG Schnitt
5	Wohnhof 01	23	Schallschutzfenster Ansicht
6	Wohnhof 02 mit Tiefgaragenzufahrt	24	Schallschutzfenster Vertikalschnitt
7	Hof 03 mit Durchwegung zum Mariendorfer Damm	25	Schallschutzfenster Horizontalschnitt
8	Vorhabenbeschreibung EVM, Seite 1-2		
9	Vorhabenbeschreibung EVM, Seite 3		
10	Grundriss Kellergeschoss		
11	Grundriss Erdgeschoss		
12	Grundriss 1. Obergeschoss		
13	Grundriss 2. Obergeschoss		
14	Grundriss 3. Obergeschoss		
15	Grundriss 4. Obergeschoss		
16	Grundriss Dachaufsicht		
17	Ansicht West, Schnitt AA, Schnitt BB		
18	Ansicht Ost, Schnitt CC		



**evm**  
berlin eG



**Legende**

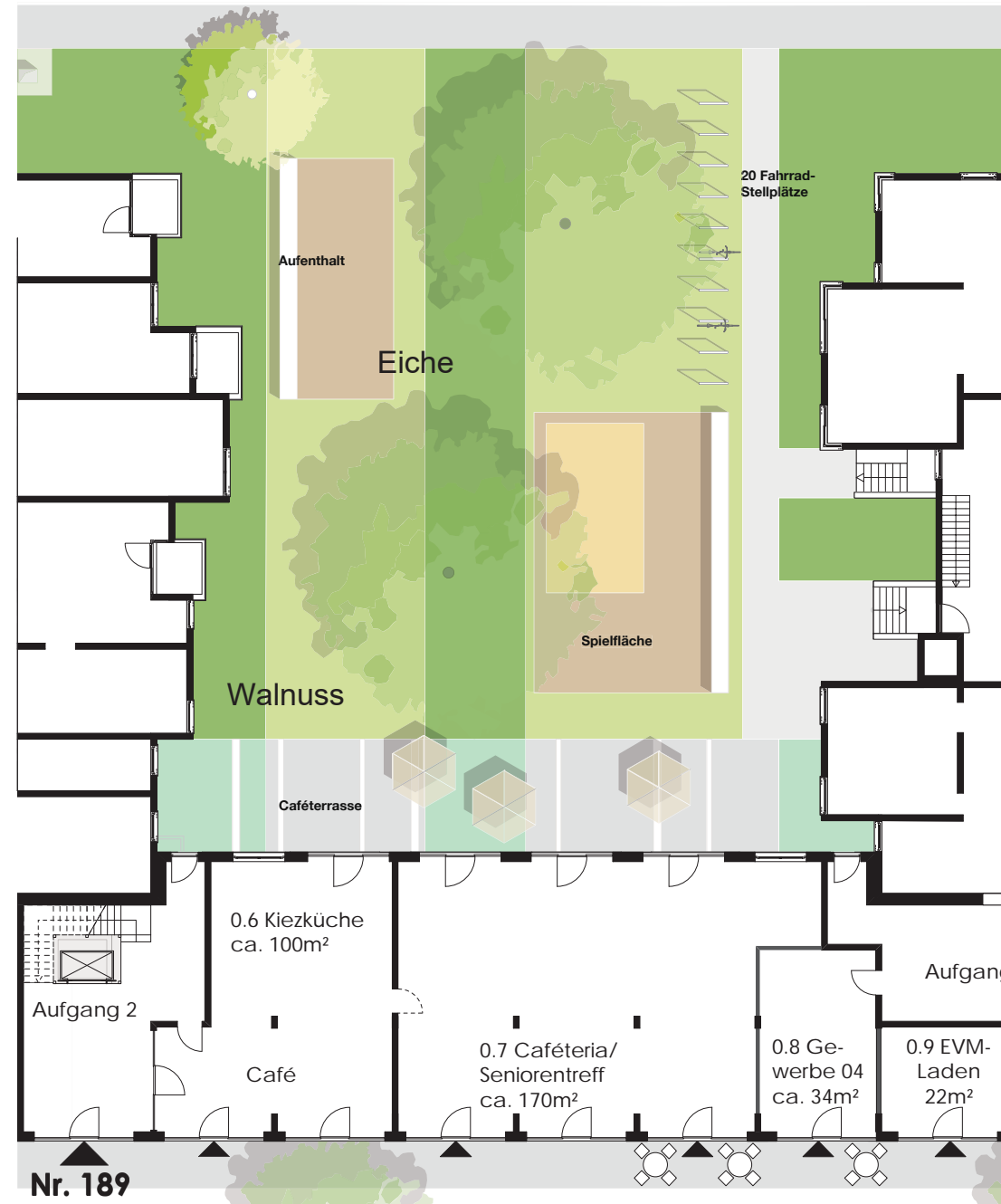
- Pflanzfläche (Gräser/ Stauden)
- Rasen
- Rasenpflaster
- Spielfläche
- Betonplattenbelag
- Asphalt
- Asphalt Bestand mit Farbprint
- Bestandsbaum
- Baum Neupflanzung
- Fassadengrün:  
(Akebia quinata, Parthenocissus quinquefolia)

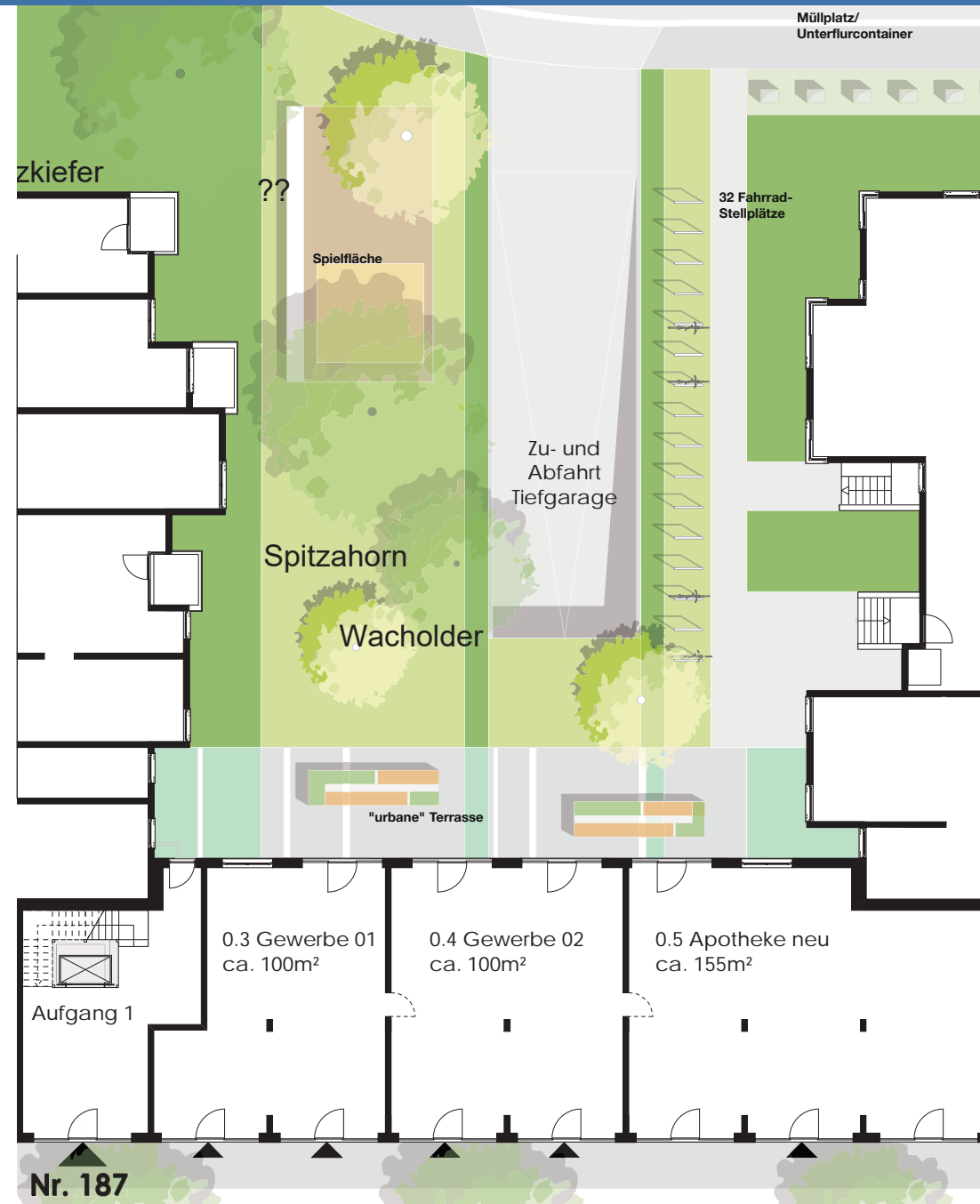
	Projekt:	Mariendorfer Damm 187-191, 12107 Berlin	⊕
<b>Vorentwurfsplan</b>			
Bauherr:			
EVM Berlin eG Pausenstraße 39, 12163 Berlin			
Architekt:			
Büro 13 Architekten Griebenerstr. 23, 10435 Berlin Tel.: 030-23914546, www.buero13.de			
Landschaftsarchitekt:			
Landschafts.Architektur Birgit Hammer Danziger Straße 168, 10407 Berlin Tel.: 030-48622766, Fax: 030-48622766, buero@birgithammer.de			
Datum:	gezeichnet:	Format (mm):	Maßstab:
11.12.2020	gjh/b	A2	1:350
Phase:	Planer:	Datum:	Kartell:
LP 4		210312	

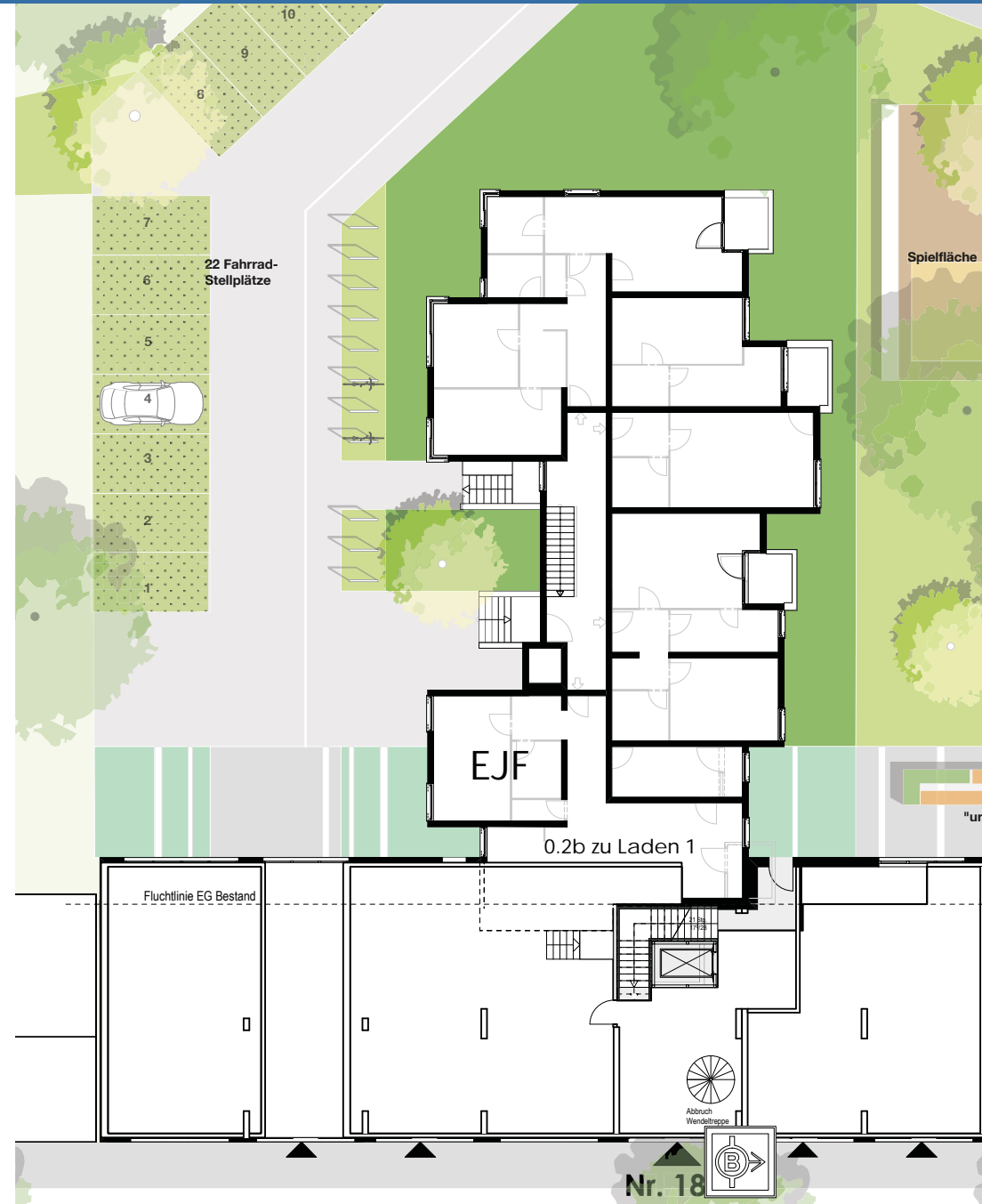


evm  
berlin eG









## Vorhabenbeschreibung

Aufstockung und energetische Sanierung Mariendorfer Damm 187, 189, 191:

### Bestand

Der Gebäudekomplex liegt am Mariendorfer Damm 187, 189, 191 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Bestandsbauten bestehen aus einem ein- bis zweigeschossigen straßenbegleitenden Gewerbe-Riegel und drei fünfgeschossigen Hofgebäuden mit derzeit 56 Wohnungen. Unter dem vorderen Gewerbeteil befindet sich eine Tiefgarage (Mittelgarage).

Gebaut wurde das Gebäudeensemble Anfang der siebziger Jahre. Am 1. Juni 2014 wurde es von der Genossenschaft EVM Berlin eG erworben. Aktuell gibt es in den Bestandsgebäuden 53 Wohneinheiten und 13 Gewerbeeinheiten. Die EVM Berlin eG kooperiert in diesem Projekt mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF).

### Planung

Es ist vorgesehen mit den Umbaumaßnahmen 2020 zu beginnen. Die Arbeiten dauern voraussichtlich bis Ende 2022. Parallel zu den Umbaumaßnahmen soll die energetische Sanierung der bestehenden 3 Wohngebäude durchgeführt werden.

Aufbauend über dem Bestand aus Tiefgarage und dem 2-geschossigen Gewerbebau, ist ein neuer dreigeschossiger Gebäudeteil mit einem zurückspringendem Staffelgeschoss geplant.

Die Erschließung des Objekts erfolgt sowohl vom Mariendorfer Damm wie von der Hofseite aus, die Durchwegung des Gebäudes zu den Höfen wird für die Mieter im Erdgeschoss ermöglicht. Für die vertikale Erschließung werden drei neue Treppenträume mit jeweils einem Aufzug angelegt, alle Bereiche des Gebäudes sind dann schwellenlos erreichbar.

Die Tiefgarage bleibt erhalten und wird statisch ertüchtigt, ein Teil der vorhandenen Stellplätze entfällt zu Gunsten der Einrichtung von Mieterkellern.

Im bestehenden Erdgeschoss finden weiterhin 6-9 Gewerbeeinheiten Platz. Die Apotheke zum Stift, ein Kiosk, eine Cafeteria, ein Service Büro der EVM Berlin eG und eine Pflegedienststelle des EJF werden dort vertreten sein.

Im 1. Obergeschoss werden zukünftig Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen untergebracht sein. Die bereits ansässige Zahnarztpraxis wird ihre Räume nach dem Umbau wieder beziehen.

Ab dem 2. Obergeschoss beginnt dann der Neubau. Hier und Im 3. Obergeschoss entstehen Service-Wohnungen und Apartments als 1-Zimmer und 2-Zimmer große Einheiten. Diese sind für das wohnen von Senioren gedacht, dementsprechend sind die Bewegungsflächen in den Wohneinheiten geplant.

Das 4. Geschoss ist von der Straße und den Höfen zurück gestaffelt. Die Räume sind für eine Tagespflege und weitere Wohnungen der Genossenschaft vorgesehen.

Die durch den Umbau betroffenen Wohnungen in den Anschlussbereichen der bestehenden Hofgebäude werden zu offeneren Wohnbereichen mit größeren Fensteröffnungen umgebaut, umso die entstehenden Lichtverluste zu kompensieren. Die Wohnungen im Erdgeschoss der Anschlussbereiche werden dem Gewerbe zugeordnet, die im 1. OG werden zu Arztpraxen umgewandelt.

Die gesamte Hofbebauung wird im Zuge der Baumaßnahme energetisch saniert, geplant ist der Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassaden und Dächer (Gründach) sowie eine Strangsanierung.

### Eckdaten Bauvorhaben

- Bestandsgebäude erstellt Anfang der siebziger Jahre
- in Besitz des Erbbauvereins Moabit (EVM) seit 2014
- Bestand: ein straßenbegleitender ein- bis zweigeschossiger Gewerberiegel und drei dahinter liegende fünfgeschossige Wohnhäuser (53 Wohnungen)
- Planung: **Aufstockung** des Gewerberiegels um drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss
- drei Treppenträume mit Durchgang zur Straßen- und Hofseite
- vorhandene Tiefgarage wird erhalten und integriert

**Geschossfläche** (ohne Balkone): Hofgebäude (Bestand) ca. 4.719 m<sup>2</sup>, Riegel (Neubau) ca. 5.597 m<sup>2</sup>, gesamt ca. 10.316 m<sup>2</sup>

**Nettoraumfläche** (ohne Balkone): Hofgebäude (Bestand) ca. 4.054 m<sup>2</sup>, Riegel (Neubau) ca. 4.759 m<sup>2</sup>, gesamt ca. 8.813 m<sup>2</sup>

**Bruttorauminhalt** (ohne Balkon): Hofgebäude (Bestand) ca. 14.305 m<sup>3</sup>, Riegel (Neubau) ca. 18.068 m<sup>3</sup>, gesamt ca. 32.373 m<sup>3</sup>

**Anzahl WE** (vorher, nur Hofgebäude): 53

**Anzahl WE** (nachher): Hofgebäude 49 + Neubau ca. 37 = 86 WE

**Anzahl Gewerbe** (vorher): 7

**Anzahl Gewerbe** (nachher): 6-9

**Anzahl Arztpraxen** (vorher): 2

**Anzahl Arztpraxen** (nachher): 8-13

**Tagespflege** (nachher): 372 m<sup>2</sup>

### **Zielsetzung:**

#### **Entstehung eines neuen Sozialen Zentrums, durch:**

- Schaffung **neuen Wohnraums** (vor allem verschiedene Formen von betreutem Wohnen)
  - ca. **37 Wohneinheiten**
- Verbesserung **wohnnaher Infrastruktur**:
  - **6-9 Gewerbeeinheiten** im Erdgeschoss
  - Erhalt der Apotheke
  - Ergänzung durch **8-13 Arztpraxen** im 1. OG
  - Tagespflege mit 12 Plätzen
  - Pflegedienststelle
  - Kiezschwester
  - Kiezcafé/Seniorentreff
  - Betreuung durch vor Ort wohnende Hauswarte

#### **Aufwertung des Umfelds, durch:**

- Verbesserung der **Schallschutz**situation des Bestands und der dahinter liegenden Nachbarbebauung, die Fassade zum Mariendorfer Damm erhält Schallschutzfenster
- keine Beeinträchtigung der Belichtungssituation der östlich hinter dem Grundstück liegenden Einfamilienhausbebauung
- entwurfliche Orientierung an der vorhandenen Bebauung

#### **Keine Beeinträchtigung der Bewohner, durch:**

- Umsetzen von vom Umbau betroffener Mieter/Genossenschaftler, diese erhalten innerhalb des EVM-Bestands Umsetzwohnungen und können dort verbleiben oder nach Ende der Umbaumaßnahme zurückziehen
- energetische Sanierung des Bestands verläuft parallel zum Umbau

#### **Energetische und klimatische Verbesserung, durch:**

- Wärmeschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden
- Gründächer auf allen Gebäuden, Umbau wie Bestand
- Neugestaltung der Außenanlage, Spielplatz

Berlin, den 04.09.2020