

# Durchführungsvertrag

zum

## vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 7-97 VE

für eine Teilfläche des Grundstücks  
Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 in 12105 Berlin,  
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
John-F.-Kennedy-Platz  
10820 Berlin

dieses vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Jörn Oltmann  
- nachstehend **Berlin** genannt -

und

der

Baugenossenschaft IDEAL eG  
Britzer Damm 55  
12347 Berlin  
diese vertreten durch Herrn Michael Abraham  
und Frau Kathleen Beständig  
- nachstehend **Vorhabenträgerin** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) auf den Flurstücken 38/48 und 263, Flur 1, Gemarkung Mariendorf, in Berlin-Tempelhof-Schöneberg ein sechsgeschossiges Wohnhaus (49 Wohneinheiten (**WE**), 4.994 m<sup>2</sup> Geschossfläche (**GF**) Wohnen) mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen und Kindertagespflegestelle im Erdgeschoss sowie eine begrünte Tiefgarage zu errichten.

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 7-97 VE.

Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen sind.

## **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 für eigene Rechnung durch.

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

(1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Berlin-Tempelhof, Gemarkung Mariendorf, Flur 1, Flurstücke 38/48 und 263.

(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 10. Juni 2020, Grundbuch von Mariendorf, erfolgt. Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich das Flurstück 263, eine Teilfläche des im Eigentum von Berlin befindlichen ehemaligen Flurstücks 33/4, erworben (siehe **Anlage 9**).

## 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 einschließlich der Kosten des aufzustellenden Bebauungsplans, der Erstellung erforderlicher Gutachten, der Veröffentlichungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-97 VE entstanden sind und entstehen, einschließlich der Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung. Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife oder, in Abstimmung mit Berlin, nach Festsetzung und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übergibt die Vorhabenträgerin Berlin jeweils sechs beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie jeweils eine Word-, PDF- und DXF- bzw. Shape-Datei.

(2) Sollte 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 – V OA – zu stellen. Den Auflagen, 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; 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.

## § 4 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Flurstücken 38/48 und 263 des Plangebietes entsprechend der Projektplanung (**Anlage 3**) durchzuführen. Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig; der Fachbereich Stadtplanung wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist. Änderungen der Projektplanung, die sich auf die Zahl der Kinderbetreuungs- oder Grundschulplätze auswirken, erfordern immer eine Anpassung des Durchführungsvertrags.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan vom 24. September 2020 (**Anlage 4a**) zu realisieren. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind heimische, standortgeeignete Arten zu verwenden.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. 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 sechs 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 bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen. Die Maßnahmen gemäß Absatz 2 sind spätestens 18 Monate nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin die Fertigstellungsfrist des Vorhabens um sechs Monate verlängern.

(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 nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet die Vorhabenträgerin auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

## Teil III

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

#### § 5 Errichtung einer Kindertagespflegestelle

(1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau (49 WE, 4.994 m<sup>2</sup> GF Wohnen) entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen (**Anlage 5**) ein Bedarf an fünf Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.

(2) Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion 7050501 in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Die Bedarfsermittlung (**Anlage 5**) wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von ihr anerkannt.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf der in der Anlage 3 gekennzeichneten Fläche eine Kindertagespflegestelle für mindestens fünf Plätze entsprechend der Ausführungsvorschrift zur Kindertagespflege (AV - KTPF vom 21. Dezember 2010, zuletzt geändert am 11. November 2019) und nach Abstimmung mit dem Jugendamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die für den Wohnungsbau nach § 4 Absatz 3 und 5 dieses Vertrages vereinbarten Fristen gelten entsprechend. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagespflegestelle ist spätestens bei Bezugsfähigkeit aller Wohnungen gegenüber dem Jugendamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin nachzuweisen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch Vertragsstrafe nach Maßgabe des § 15 dieses Vertrages.

(4) Die Vorhabenträgerin wird die Kindertagespflegestelle an eine vom Jugendamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin ausgewählte und geprüfte Tagespflegeperson zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagespflegestellen überlassen. Die Vorhabenträgerin tritt aktiv und rechtzeitig (spätestens sechs Monate) vor Fertigstellung der Kindertagespflegestelle auf das Jugendamt zu, damit im gegenseitigen Einvernehmen eine Tagespflegeperson ausgewählt und die Pflegeerlaubnisfähigkeit durch das Jugendamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin geprüft werden kann. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch Vertragsstrafe nach Maßgabe des § 15 dieses Vertrages.

(5) Zur Sicherung der Nutzungsbindung für die Kindertagespflegestelle bewilligen und beantragen die Vertragspartner an den im als Anlage 3 beigefügten Grundrissplan Erdgeschoss farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 100,05 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertagespflegestelle“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, an den Flurstücken 38/48 und 263 eine den Richtlinien Berlins genügende Kindertagespflegestelle im Erdgeschoss mit einer Fläche von ca.

100 m<sup>2</sup> für mindestens fünf Plätze zu errichten und für den Betrieb als Kindertagespflegestelle dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

Die Vorhabenträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung, beantragt ist.

(6) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird bewilligt und beantragt, an den Flurstücken 38/48 und 263 entsprechende Vormerkungen einzutragen.

(7) Die Löschung dieser Vormerkungen im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit im Grundbuch für Berlin wird bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragungen seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

(8) Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte nicht als eintragungsfähig erweisen sollten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragspartner auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch das Grundbuchamt erfolgt sein, ist Berlin berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kosten der Vorhabenträgerin eintragen zu lassen.

(9) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

## **§ 6 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen nach Baumschutzverordnung Berlin geschützte Bäume entfernt werden müssen, stellt die Vorhabenträgerin einen gesonderten, begründeten Antrag. Im Rahmen der Antragsbearbeitung wird eine verbindliche Ersatzpflanzungsberechnung vorgenommen, die vorzugsweise auf demselben Grundstück umzusetzen ist.

## **§ 7 Maßnahmen zum Artenschutz**

(1) Im Vorhabengebiet vorhandener Baumbestand, dessen Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt, ist nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere der Erhalt bereits bestehender Obstbäume ist zur Sicherung von bestehenden Nahrungsquellen für Tierarten wie Insekten, Vögeln oder Säugetieren zu überprüfen und ggf. in das Konzept einzuarbeiten.

(2) Die notwendige Entfernung von Gehölzen erfolgt gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März-30. September).

(3) Das Abstandsgrün ist aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen (Bäume sowie deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen mit einer Mindestbreite von vier Metern, um als Niststätte für Freibrüter zu fungieren). Zum im Norden und Westen des Bauvorhabens vorhandenen Abstandsgrün ist ein Bauzaun zu errichten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

(4) Die Vorhabenträgerin wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Begehung durch einen Artenschutzsachverständigen durchführen lassen, um die Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 3. September 2014 auszuschließen, und verpflichtet sich zur Schaffung von mindestens 10 Nistkästen an der zum Innenhof ausgerichteten Fassade des Bauvorhabens.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung zur Umsetzung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepts. Der Einsatz von mit LED als Leuchtmittel ausgestatteten Pollerleuchten mit Ausleuchtungsrichtung, reduzierter zylindrischer Formensprache und Vermeidung von diffuser Abstrahlung ist vorgesehen. Die Lichtsteuerung wird zeit- und dämmerungsabhängig sein.

## **§ 8 Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung gemäß Grün- und Freiflächenplan vom 25. Mai 2020 (**Anlage 4a**) und Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung vom 12. August 2020 (**Anlage 4b**).

## **§ 9 Monitoring Schallschutzmaßnahmen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die in der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE (LÄRMKONTOR GmbH, LK 2019.172.1, 26.08.2020, **Anlage 8**) aufgeführten Schallschutzlösungen entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße durch ein Gutachten, eine bauakustische Güteprüfung im Prüfstand oder am Bau spätestens mit der Bauabnahme nachzuweisen.

## **§ 10 Öffentliche Erschließung**

(1) Das Vertragsgebiet wird über die Rathausstraße und Ullsteinstraße öffentlich erschlossen. Im Vertragsgebiet selbst sind keine öffentlichen Flächen oder Erschließungsmaßnahmen geplant.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

## § 11 Öffentliche Stellplätze

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß beiliegender **Anlage 9** des Grundstückskaufvertrages vom 13. März 2018 des Notars Hardy Scheffler (UR-Nr. 240/2018, Auszug) eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen.

(2) Ein Konzept (**Anlage 10**), aus dem Standort und Anordnung der Stellplätze hervorgehen, ist dem Fachbereich Stadtplanung mit Vertragsabschluss vorzulegen. Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung.

## Teil IV

### Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Folgekosten

#### § 12 Kosten für Grundschulerweiterung

(1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen (**Anlage 6**) ein Bedarf an fünf Plätzen in Grundschulen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.

(2) Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen der Einschulungsbereiche von Tempelhof und Mariendorf nicht gedeckt werden. Für die durchschnittlichen Kosten der Grundschulerweiterung wird von den Standardwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ausgegangen. Diese belaufen sich aktuell auf 59.700 EUR pro Platz. Bedarfsermittlung (**Anlage 6**) und Kostenschätzung (**Anlage 7**) wurden mit der Vorhabenträgerin erörtert und werden von dieser anerkannt.

(3) Berlin beabsichtigt, die Paul-Klee-Grundschule um 144 Plätze zu erweitern (**Anlage 7**). Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von fünf Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 298.500 Euro. Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschulerweiterung bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 14 dieses Vertrages durch Bürgschaft gesichert.

(4) Berlin wird die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald 50 Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige beim Stadtentwicklungsamt und dem Schulamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

(5) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Vorhabenträgerin nicht wahr. Nach Fertigstellung der Erweiterung der Grundschule wird Berlin die Maßnahme abrechnen und gegenüber der Vorhabenträgerin entsprechend nachweisen. Soweit die tatsächlichen Kosten die diesem Vertrag zugrundeliegende Kostenschätzung unterschreiten, wird Berlin der Vorhabenträgerin die über die tatsächlich entstandenen Kosten hinausgehenden Zahlungen zurückerstatten. Bei Überschreitung der diesem Vertrag zugrundeliegenden Kostenschätzung, jedoch maximal einen Betrag, der diese Kostenschätzung um zehn Prozent übersteigt. Die Rückzahlung Berlins und die Nachzahlung der Vorhabenträgerin haben binnen einer Frist von vier Wochen ab Zugang der Abschlussrechnung zu erfolgen.

### **§ 13 Kosten für die Qualifizierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes**

(1) Durch den Bebauungsplan 7-97 VE entsteht ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser Mehrbedarf wurde anhand des Richtwerts gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz mit 100 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche ermittelt. Da dieser Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Berlin einen monetären Ausgleich für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes zu leisten. Hierfür wird gemäß der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwerttabellen ein Kostenrichtwert von 110 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt.

(2) Die sich aus den Angaben ergebende Summe von 11.000 Euro ist von der Vorhabenträgerin innerhalb von vier Wochen nach Anzeige des Baubeginns unter dem Verwendungszweck „Kapitel 3810, Titel 11193“ und unter Angabe des Kassenzeichens 2037001085373 auf eines der folgenden Konten der Bezirkskasse Tempelhof-Schöneberg einzuzahlen:

Berliner Sparkasse	DE54 1005 0000 1130 0030 07	BELADEBEXXX
Berliner Bank	DE30 1007 0848 0510 5127 00	DEUTDEDB110
Postbank Berlin	DE15 1001 0010 0003 4041 03	PBNKDEFFXXX

Das Geld wird zweckgebunden vom Fachbereich Grünflächen für die Qualifizierung des öffentlichen Spielplatzes „Ullsteinkehre“ ausgegeben. Der Zahlungsanspruch ist nach Maßgabe von § 14 dieses Vertrages durch Bürgschaft gesichert.

## Teil V

### Sicherung der Verpflichtungen, Haftungsausschluss

#### § 14 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

(1) Die Vorhabenträgerin hat Berlin eine Finanzierungsbestätigung bzw. eine unverbindliche Finanzierungsbereitschaftserklärung 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:

a) eine Bürgschaft in Höhe von 298.500 Euro zur Sicherung des Zahlungsanspruchs gemäß § 12 dieses Vertrages in Bezug auf die durch Berlin zu erweiternde Grundschule,

b) eine Bürgschaft in Höhe von 11.000 Euro für die Qualifizierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gemäß § 13 dieses Vertrages in Bezug auf den durch Berlin zu qualifizierenden Spielplatz.

(3) Die Bürgschaften werden 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.

(4) 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 zu befriedigen.

(5) 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.

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

## **§ 15 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, wenn die Vorhabenträgerin den aus § 5 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung einer Kindertagespflegestelle in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einer Jahresmiete vergleichbarer Räumlichkeiten. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von mindestens vier Wochen im Fall der verspäteten Antragstellung bzw. Bauvorlage, mindestens zwölf Wochen im Fall des verspäteten Baubeginns und mindestens sechs Monate im Fall der verspäteten Fertigstellung fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltungsmachung darf einen Betrag in Höhe von 37.100 Euro nicht überschreiten.

(3) Unterlässt die Vorhabenträgerin unter Verstoß gegen die Pflichten des § 5 dieses Vertrages die Inbetriebnahme der Kindertagespflegestelle, überlässt sie die dafür vorgesehenen Räume für eine andere Nutzung oder unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 5 dieses Vertrages die Kindertagespflegestelle einem anderen Träger, als nach dieser Bestimmung vorgesehen, zu einem höheren als dem ortsüblichen Mietzins für Kindertagespflegestellen oder ohne das erforderliche Einvernehmen mit Berlin, kann Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu einer Jahresmiete für vergleichbare Räumlichkeiten verlangen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen bei fortgesetztem Verstoß sowie im Wiederholungsfall erneut bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist.

(4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer nach § 14 dieses Vertrages eingegangenen Verpflichtung zur Übergabe von Bürgschaften trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt zwei Prozent der ausstehenden Bürgschaftssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.

(5) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

(6) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

(7) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

## **§ 16 Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE. 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 VI

### Schlussbestimmungen

#### § 17 Nachweispflichten

(1) Um im Interesse Berlin die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages und damit einen wirksamen Vertragsvollzug zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bei Beantragung von Baugenehmigungen oder, soweit es sich um von der Baugenehmigung freigestellte Vorhaben handelt, bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils die Einhaltung der auf den Antragsgegenstand bezogenen Vertragsbestimmungen gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin nachzuweisen.

(2) Hiervon unberührt bleiben die an anderer Stelle in diesem Vertrag geregelten Nachweispflichten.

#### § 18 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

(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,

- a. Flächen im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern,
- b. Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen oder
- c. 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.

## **§ 19 Rücktrittsrecht**

(1) Die Vorhabenträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern die Vorhabenträgerin das Vorhaben aufgibt und gegenüber Berlin erklärt, dass sie das vorhabenbezogene Planverfahren nicht weiterführen wird, oder Berlin Änderungen am abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt, die die Vorhabenträgerin nicht mitträgt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung oder ein positiver planungsrechtlicher Vorbescheid auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt wurden.

(2) In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin von der Vorhabenträgerin erarbeiteten oder beauftragten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

## **§ 20 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 elf 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 vom 19.05.2020
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.09.2020
- Anlage 3: Projektplanung vom 11./25.05.2020, 26.06.2020 und 07.09.2020
- Anlage 4a: Grün- und Freiflächenplan vom 24.09.2020
- Anlage 4b: Machbarkeitsuntersuchung Niederschlagsentwässerung vom 12.08.2020
- Anlage 5: Bedarfsermittlung Kindertageseinrichtungen vom 16.11.2020
- Anlage 6: Bedarfsermittlung Grundschule vom 27.07.2020
- Anlage 7: Kostenschätzung Grundschule vom 20.08.2020 inkl. Investitionsplanung 2019 bis 2023
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung vom 26.08.2020
- Anlage 9: Auszug Grundstückskaufvertrag UR-Nr. 240/2018 Notar Hardy Scheffler vom 13.03.2018 und Fortführungsmittelteilung vom 24.01.2019
- Anlage 10: Konzept öffentliche Stellplätze vom 10.12.2020

## § 21 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den 22.03.2021

Berlin, den 17.03.2021

gez. Jörn Oltmann  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Abraham  
Michael Abraham  
Vorstand  
Baugenossenschaft IDEAL eG

gez. Beständig  
Kathleen Beständig  
Vorstand  
Baugenossenschaft IDEAL eG