

Übersichtskarte 1 : 10.000

- Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage.
Zulässig sind
- Geschäfte und Büros,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 6.000 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- öffentlich nutzbare Stellplätze sowie
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgelegte gesamte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- Die festgelegten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um 3 m überschritten werden.
- Innerhalb der Fläche mit einer festgelegten Oberkante von 84,55 m ü. NHN darf die festgelegte Höhe durch Schank- und Speisewirtschaften und Dachaufbauten zur Aufnahme von technischen Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Brüstungen und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese gegenüber der Baugrenze soweit zurückgesetzt sind, dass der entsprechende Neigungswinkel einer Dachschräge von bis zu 68,1° entspricht.
- Innerhalb der Flächen mit einer festgelegten Oberkante von 34,93 m ü. NHN und 35,03 m ü. NHN darf die festgelegte Oberkante durch Einfriedungen und Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.
- Im Vorhabengebiet ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Straßenbegrenzungslinie resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

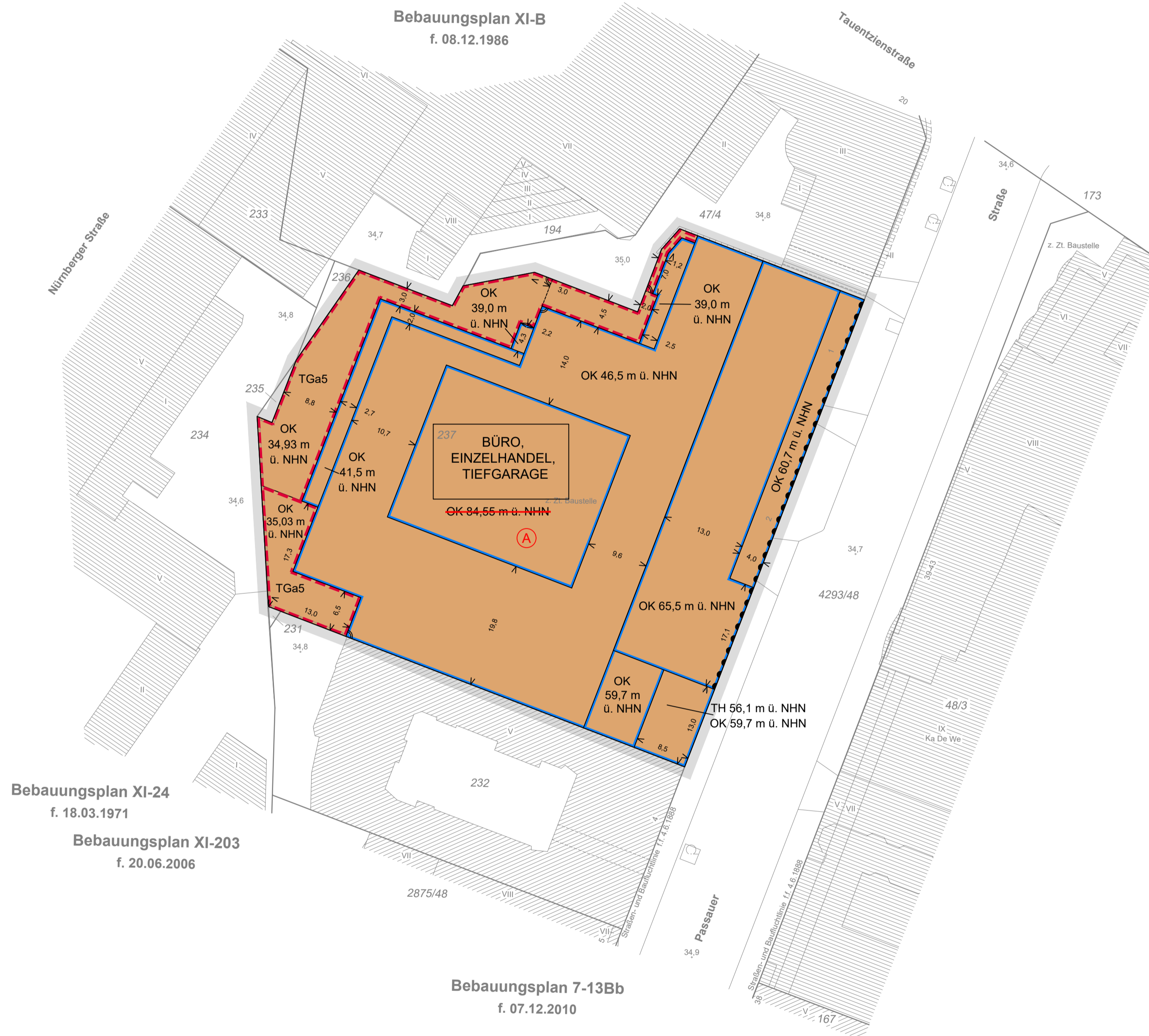
Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_T und für die Nacht L_N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie folgt festgelegt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.

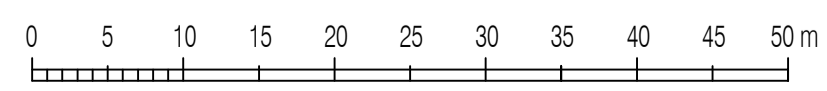
- Zum Schutz vor Lärm sind die Wände ab 2,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Boden) und die Decken von Tiefgaragenzufahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 620 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,09 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Vorhabengebiet ist eine Bebauung oberhalb der festgelegten Traufhöhe von 56,1 m ü. NHN nur als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel zwischen 50° und 65° zulässig.

1. Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE

Die Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind rot markiert.



Maßstab 1:500



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Juli 2020 und Ergänzungsmessungen Stand vom Juli 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen
Berlin, den 20.08.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. Rek

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE

für das Grundstück Passauer Straße 1-3 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung

Festsetzungen Festlegungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

| | |
|---|------------------------|
| Vorhabengebiet, Zweckbestimmung | BÜRO, EINZELHANDEL |
| Baugrenze | — |
| Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß | z. B. OK 46,0 m ü. NHN |
| Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß | z. B. TH 56,1 m ü. NHN |
| Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TGa) mit Angabe der Geschosse | TGa 5 |
| Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | — |
| Sonstige Planzeichen | — |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans | — |

Planunterlage

| | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Wohn- oder öffentliches Gebäude | mit Dachform und Geschosszahl | Grenze von Berlin | Bestandsgrenze |
| Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage | | Ortsbegrenzung | Ortsbegrenzung |
| Parkhaus | | Gemarkungsgrenze | Gemarkungsgrenze |
| unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) | mit Geschosszahl | Flurgrenze | Flurgrenze |
| Brücke | | Flurstücksgrenze | Flurstücksgrenze |
| Gewässer | | Flurstücknummer, Flurstücknummer | z.B. 88/10 Flur 10 |
| Geländehöhe, Straßenhöhe | in m oder NHN | Grundstücknummer | z.B. 49A |
| Laubbaum, Nadelbaum | | Mauer, Stützmauer | |
| Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) | | Bordkante | |
| Schornstein | | Baulinie, Baugrenze | |
| Zaun, Hecke | | Straßenbegrenzungslinie | |
| Hochspannungsmast | | | |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorhabenträgerin: Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
80333 München

Datum: 03.09.2021

Unterschrift: gez. Maya Stillmann

Vorhabenträgerin: Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
80333 München

Datum: 07.01.2021

Unterschrift: gez. Maya Stillmann

Planunterlage: Ingenieursozietät Rek & Wiek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Otto-Suhr-Allee 82
10585 Berlin

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

**VORHABENBEZOGENEN BEBÄUUNGSPLAN
7-89 VE**

für das Grundstück
Passauer Straße 1-3
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg



Zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,

dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen,

Herrn Jörn Oltmann, Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin

- nachstehend **Berlin** genannt -

und

Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG,

diese vertreten durch die Berlin, Passauer Straße 1-3 Management GmbH,

diese vertreten durch Herrn Timo Herzberg und Herrn Tobias Sauerbier

Maximilianplatz 12, 80333 München

- nachstehend **Vorhabenträger¹** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

¹ Die in diesem Vertrag in der männlichen Form verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten jeweils auch in ihrer weiblichen Form. Auf den Gebrauch sowohl der weiblichen als auch der männlichen Form wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 in 10789 Berlin (Grundbuch von Schöneberg, Blatt 5487, Flur 82, Flurstück 237) in Berlin-Schöneberg ein Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (**Anlage 1**) 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 7-89 VE.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 2**) umgrenzten Flächen.

(2) Der Vorhabenträger 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 vom Vorhabenträger vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**).

(3) Der Vorhabenträger 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 Schöneberg, Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 237. Im öffentlichen Straßenland der Passauer Straße werden Erschließungsarbeiten durchgeführt.

(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland handelt. Der Nachweis ist durch Einsichtnahme des Bezirksamts in das Grundbuch am 30.04.2021 – Grundbuch von Schöneberg – erfolgt.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet er 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 der Vorhabenträger Berlin (derzeit) sechs beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie eine word- und pdf-Datei und eine Shape bzw. dxf-Datei.

(2) Für das Vertragsgebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt. Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 18.04.2016 (**Anlage 5**) wird das Vorhabengrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass im Plangebiet mit einer Belastung der Böden oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt den Umfang der Belastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Sanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem vom Umweltamt festgelegten Umfang auf seine Kosten durchführen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bei Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, 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) Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde SenUVK, Abteilung Tiefbau - V OA - gestellt. Nach Auskunft der SenUVK vom 02.11.2017 (**Anlage 6**) liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Vertragsgebiet vor. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat der Vorhabenträger 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 dem Vorhabenträger einzuhalten. Der Vorhabenträger hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für die Fällung eines Straßenbaums (Nr. 30-3, Platane) liegt die erforderliche Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamts vom 11.12.2018 vor. Hinsichtlich dieser Fällung wurde ein Wertausgleich an das Bezirksamt gezahlt. Auf dem Nachbargrundstück Tauentzienstraße 20 mussten ein Spitzahorn und eine Silberweide mit Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamts vom 13.09.2019 gefällt werden. Für diese Bäume ist eine Ausgleichsabgabe gezahlt worden.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den geltenden Biotopflächenfaktor von 0,3 gemäß Landschaftsplan Schöneberg-Mitte 7-L-5 gemäß Freianlagenplanung (**Anlage 7**) nachzuweisen.

§ 4 Bauverpflichtung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück 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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß der Grün- und Freiflächenplanung (**Anlage 7**) zu realisieren. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung des Umwelt- und Naturschutzamtes und des Fachbereichs Stadtplanung zulässig.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann Berlin diese Frist um bis zu zwölf Monate 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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens, zur Minderung der Schallimmissionen die Tiefgaragenrampe sowie den Bereich der Schrankenanlage mit absorbierenden Wänden aus hoch schallabsorbierenden Materialien auszuführen. Gemäß der Schallimmissionsprognose -Index B vom 30.08.2019 des Büro ISRW (**Anlage 8**) werden die Tiefgaragenrampe und der Bereich der Zufahrt mit absorbierenden Wänden ab 2 m Höhe ab Oberkante Boden und Decken vollflächig mit einem Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$ (z.B. Tektalan A2 o. glw.) verkleidet. Die genannten Bereiche werden dabei gemäß [10] bzw. [11] Tab.1 der Anlage 8 hoch schallabsorbierend ausgeführt.

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

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen nach Abs. 1 innerhalb von 2 Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Abs. 3 BauO Bln zu beginnen und diese innerhalb von 5 Jahren nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, Teile der erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung bereits vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Erschließungsanlagen werden nach Baufortschritt hergestellt. Die Maßnahmen gemäß Abs. 2 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen. Auf Antrag

des Vorhabenträgers kann Berlin die Fertigstellungsfrist des Vorhabens – auch mehrfach – um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängern.

(7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Abs. 5 vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die in Abs. 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 der Vorhabenträger auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

Teil III

Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vorhabengrundstück ist voll erschlossen. Es werden keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt.

(2) Maßnahmen an der vorhandenen Erschließungsanlage des an das Vorhabengrundstück angrenzenden Gehwegs beschränken sich auf folgende Anpassungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen:

- a) Umverlegung der vorhandenen Zu- und Ausfahrt zum vormaligen Parkhaus als jeweils einstreifige Gehwegüberfahrt zur Zu- / Ausfahrt des Vorhabens an die Passauer Straße.
- b) Wiederherstellung der für die Baumaßnahme demontierten und eingelagerten Absperrgitter zwischen Gehweg und Fahrbahn der Passauer Straße
- c) Wiederherstellung der für die Baumaßnahme demontierten und eingelagerten Anlehnbügel der Fahrradstellplätze auf dem Gehweg der Passauer Straße.

(3) Die Maßnahmen gemäß Abs. 2 werden nach Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg beauftragt und durchgeführt (§ 9 und § 11 Berliner Straßengesetz). Hierfür ist ein gesonderter Antrag beim Straßen- und Grünflächenamt zu stellen

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmen über die Ver- und Entsorgung des Gebietes abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen. In den Vereinbarungen ist festzulegen, von wem die Anlagen hergestellt werden, wer die erforderlichen Kosten zu tragen hat und ob Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte (z. B. Anschlussentgelt, Baukostenzuschüsse) von den Versorgungsunternehmen erhoben werden.

(5) Für die in Abs. 2 genannten Maßnahmen wird Berlin nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch den Vorhabenträger keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge für die Grundstücke des Plangebietes erheben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von Berlin oder Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.

Teil IV

Sicherung der Verpflichtungen, Haftungsausschluss

§ 6 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

(1) Der Vorhabenträger 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. 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 des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

(2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Wirksamwerden dieses Vertrages 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, eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 40.000,00 Euro für die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 dieses Vertrages.

(3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach Abnahme der Leistungen ggf. in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigabe der Sicherheiten in Teilbeträgen erfolgt nur, wenn der Vorhabenträger 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 v. H. der Bürgschaftssumme.

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

(5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist Berlin berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(6) 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.

(7) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 7 Vertragsstrafe

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

(2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, soweit der Vorhabenträger seiner nach § 6 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.

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

§ 8 Haftungsausschluss

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

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Abs. 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

§ 9 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, seine Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen seiner Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von Berlin und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Er 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) Der Vorhabenträger wird Berlin unverzüglich schriftlich mitteilen, wenn er 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 der Vorhabenträger 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 des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

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

§ 10 Rücktrittsrecht

(1) Der Vorhabenträger und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Vorhabenträger das Projekt aufgibt und gegenüber Berlin erklärt, dass er das vorhabenbezogene Planverfahren nicht weiterführen wird, oder Berlin Änderungen am abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt, die der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin von dem Vorhabenträger erarbeiteten oder beauftragten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden. Urheberrechte Dritter bleiben hiervon unberührt.

§ 11 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 der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(6) Diesem Vertrag liegen 8 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: Projektbeschreibung (Stand 14.08.2020)
- Anlage 2: Lageplan (Stand 31.07.2020)
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.08.2020 mit Deckblatt vom 03.09.2021
- Anlage 4: Projektplanung (Stand 17.12.2020)
- Anlage 5: Negativ-Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 18.04.2016 zum Bodenbelastungskataster
- Anlage 6: Negativ-Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau – V OA – vom 02.11.2017 zu Kampfmittelbelastungen
- Anlage 7: Grün- und Freiflächenplanung vom 17.12.2020
- Anlage 8: Schallimmissionsprognose des Büros ISRW vom 30.08.2019 – Index B

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin / München, den 19.10.2021

.....
Ort, Datum


.....
(Unterschrift)

Timo Herzberg
.....
(Name[n] in BLOCKSCHRIFT)


.....
(Unterschrift)

Tobias Sauerbier
.....
(Name[n] in BLOCKSCHRIFT)

Berlin, den 29.10.2021


.....
Ort, Datum

h