Kooperationsvereinbarung

zur städtebaulichen Entwicklung des Blocks Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße

zwischen

1. **der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,**
   Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

   vertreten durch
   Frau Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt

2. **dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,**
   Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

   vertreten durch
   Herrn Bezirksstadtrat Fabian Schmitz-Grethlein

3. **der Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH & Co. KG**
   Josephspitalstraße 15, 80331 München

   vertreten durch
   Herrn Timo Herzberg und Herrn Reiner Müller

Präambel

Der Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße liegt im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB. Somit liegt die Zuständigkeit für die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen für diesen Bereich bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, in enger Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf.

Ausgangspunkt für eine Entwicklung der Grundstücke Kurfürstendamm 229/ Kurfürstendamm 231, Rankestraße 4, Augsburger Straße 36, 38, 40, 42 sowie Rankestraße 5-6 („Vorhabengrundstück" oder „SIGNA-Grundstück", Eigentümerin ist die Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH & Co. KG, diese nachfolgend „SIGNA" genannt) ist der Letter of Intent, welcher im August 2020 zwischen

der SIGNA-Gruppe und dem Land Berlin geschlossen wurde. Im Rahmen des LoI wurden bereits wesentliche Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Grundstückes politisch vereinbart.

Darüber hinaus bestehen weitere Planungs- und Investitionsabsichten benachbarter Grundstückseigentümer, sodass eine geordnete und gesamtheitlich abgestimmte städtebauliche Entwicklung des Gesamtblocks forciert wird. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes 4-81 am 01.07.2021 bekundet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Willen, den Block ganzheitlich und unter städtebaulichen, baukulturellen, verkehrlichen und freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten zu entwickeln.

Grundlage für die bauleitplanerische Sicherung soll ein kooperatives Werkstattverfahren für das Vorhabengrundstück bilden, welches gemeinsam durch die unterzeichnenden Parteien sowie unter Beteiligung weiterer öffentlicher und privater Akteure durchgeführt wird. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung verständigen sich die Parteien auf wesentliche Entwicklungs- und Qualitätsziele für das weitere Verfahren, den Prozess, die Finanzierung sowie zur Zusammenarbeit.

Die genannten Parteien vereinbaren hierzu wie folgt:

I. Entwicklungs- und Qualitätsziele für das weitere Verfahren

Der Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße ist in seiner städtebaulichen Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und unter Mitwirkung der unterzeichnenden Parteien, der Denkmalpflege, der Umwelt- und Verkehrsverwaltung sowie weiterer öffentlicher und privater Akteure zu entwickeln.

Ziel ist es, eine städtebauliche Kubatur und Nutzungsstruktur für das SIGNA-Grundstück zu erarbeiten, welche aus stadtplanerischen, baukulturellen, verkehrlichen, denkmalfachlichen, freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten eine dem Ort angemessene und verträgliche Entwicklung ermöglicht und einen Mehrwert für den Gesamtblock und das Umfeld bietet.

Ziel der Planung ist es dabei unter anderem, die Warenhausnutzung langfristig am Standort zu sichern. Um vor allem den Zentrumsbereichskern Zoo/Ku'damm/Tauentzienstraße wie auch umliegende Zentren in ihrer Funktion zu schützen, soll sich die künftige Gesamtverkaufsfläche an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche des Vorhabengrundstücks orientieren, soweit sich aus den Erkenntnissen des Verfahrens und der städtebaulichen Abwägung keine abweichenden Zielsetzungen ergeben. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt nach aktuellem Stand: 28.616 m^2; davon 24.578 m^2 oberirdisch. Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche geht das Land Berlin davon aus, dass eine Erhöhung über den aktuellen Stand hinaus nicht zentrenverträglich ist. Die abschließende Zustimmung zu Verkaufsflächen obliegt dem Land Berlin im

Bebauungsplanverfahren. Die Verkaufsflächen sollen so konzipiert werden, dass eine Mehrfachnutzung und/oder Umnutzungen perspektivisch möglich sind.

Der Nutzungsmix ist entsprechend der Zentrumslage vielfältig zu gestalten. Die Baukörper sollen in ihrer Körnigkeit und Parzellierung für flexible Nutzungen gestaltet werden, welche sich zum öffentlichen Raum orientieren. Neben Einzelhandels- und Büronutzungen soll das Areal auch soziale, kulturelle und Wohnnutzungen sowie freizeitbezogene und sonstige (öffentliche) Nutzungen bieten, die zur Belebung rund um die Uhr und an allen Wochentagen beitragen. Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* ist zu berücksichtigen.

Die Verortung von Freiflächen, eine mögliche Durchwegung des Blocks und die Tiefe von Baukörpern sind im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens zu untersuchen. Die notwendigen Freiräume sind zu qualifizieren. Eine mögliche Neugestaltung und freiräumliche Nutzung der Rankestraße soll als Ideenteil im kooperativen Werkstattverfahren behandelt werden.

Den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels soll am Standort Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck sind Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Minimierung stattfindender Klimaveränderungen vorzusehen. Analog zum Projekt Karstadt am Hermannplatz soll der Erhalt und eine Wiederverwendung von Baustoffen im Fall des Abrisses sowie der Einsatz von schadstofffreien und klimagerechten Baumaterialien in ihrer Machbarkeit untersucht und bei technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit priorisiert werden.

Eine Höhenentwicklung und vertikale Nachverdichtung mit ein bis zwei Hochpunkten wird angestrebt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den in der Umgebung bestehenden Höhen des Upper West und des Zoofensters von 120 m. Ziel ist es, eine städtebaulich qualitätvolle und den umgebenden Hochhausbestand integrierende Gesamtkonzeption zu entwickeln. Die gründerzeitlich geprägte Nachbarschaft am Los-Angeles-Platz mit einer Traufhöhe von ca. 22 m ist zu respektieren. Der respektvolle Umgang mit dem baulichen Erbe schließt eine Hochhausentwicklung im Plangebiet nicht aus. Das *Hochhausleitbild für Berlin* ist anzuwenden. Dazu zählt auch der Planungsgrundsatz der Multifunktionalität und somit ein ergänzender Nutzungsansatz von mindestens 30 % der oberirdischen BGF des gesamten Gebäudekomplexes, insbesondere für Wohnen sowie kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen. Die Parteien werden gemeinsam und einvernehmlich einen Anteil der im Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens festgestellten Nutzungen bestimmen, für welchen Mietpreisobergrenzen festgelegt werden. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren.

Im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens soll gemeinsam mit öffentlichen und privaten Akteuren ein adäquates Nutzungskonzept formuliert und dessen städtebauliche Machbarkeit und Verträglichkeit überprüft werden.

Es soll die Aufgabe der beauftragten Entwurfsteams sein, eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und der Bedeutung des Ortes, mit seiner unmittelbaren Nähe zum Breitscheidplatz und den bestehenden baulichen Höhendominaten der City West angemessene und verträgliche Gesamt-BGF zu definieren. Der Nutzungsanteil für Einzelhandel soll sich an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche orientieren. Die anderen Nutzungsanteile für Wohnen, gewerbliche Büroflächen sowie für Kultur-, soziale und weitere öffentliche Nutzungen, die insgesamt zu einer guten innerstädtischen Mischung führen, sollen in Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept in ihren möglichen Größenordnungen von den Teams entwickelt werden.

Das Nutzungskonzept umfasst daher folgende Bestandteile:

- 30 % der oberirdischen BGF des gesamten Gebäudekomplexes für Nutzungen der Kategorie 2 gem. Hochhausleitbild für Berlin
- Soziale, freizeitbezogene, sonstige öffentliche Nutzungen, die zur Belebung rund um die Uhr und an allen Wochentagen beitragen und der Unterversorgung an sozialer Infrastruktur im zentralen Bereich der „City West" entgegentreten
- Publikumswirksame Erdgeschosszonen
- Freiflächen, Flächen für Durchwegung sowie Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen inkl. konzeptionelle Ideen zum Regenwassermanagement

Darüber hinaus strebt das Land Berlin einen Flächenanteil für Wohnnutzungen an, dessen Umfang die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung begründet.

In Abhängigkeit vom ausgewählten Konzept soll im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens durch eine Fach- und Sach-Jury über das Maß der städtebaulich verträglichen Dichte entschieden werden.

II. Prozess

Die Parteien sind sich einig, ein zweiphasiges, nicht anonymes kooperatives Werkstattverfahren unter der Federführung und Finanzierung von SIGNA in Abstimmung und Einbindung des Landes Berlin durchzuführen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, vertreten durch die Abteilung II Städtebauliche Projekte, sowie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, vertreten durch das Stadtentwicklungsamt, sind als Kooperationspartner bei allen wichtigen Entscheidungen und Meilensteinen beteiligt.

Im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens werden sechs Planungsteams ausgewählt, die im Dialog mit den öffentlichen und privaten Akteuren in mehreren Verfahrensschritten (z.B. Auftakt- und Akteurs-Workshops, Planungswerkstätten) unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsmischung eine städtebauliche Kubatur für den Block herausarbeiten sollen. Die Auswahl für die Planungsteams der ersten Prozessphase werden einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin abgestimmt. Für die zweite Prozessphase werden drei Arbeiten für eine vertiefende Bearbeitung durch ein Beratungsgremium ausgewählt. Ziel des Verfahrens ist die Auswahl eines Entwurfskonzepts durch ein Gutachtergremium, welches Grundlage der anschließenden planerischen Vertiefung und Vorbefassung im politischen Raum ist. Parallel dazu wird die Umstellung des Angebotsbebauungsplan 4-81 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet und auf den Weg gebracht.

Dem Gutachtergremium des kooperativen Werkstattverfahrens gehören Fachgutachter der Fachdisziplinen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sowie Vertreter von SIGNA und dem Land Berlin als Sachgutachter an. Die Besetzung des Gutachtergremiums wird einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin abgestimmt.

Die Ergebnisse des kooperativen Werkstattverfahrens werden nach Abschluss der Entscheidungsphase innerhalb der politischen Gremien des Landes Berlins präsentiert. Eine politische Legitimation des Prozessergebnisses ist Voraussetzung für die weiteren Verfahrensschritte.

Die Gesamtdauer des kooperativen Werkstattverfahrens wird nach Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit 6 Monaten veranschlagt.

Im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens ist durch SIGNA eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an die *Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung* durchzuführen.

III. Finanzierung

Sämtliche Kosten für die Durchführung des kooperativen Werkstattverfahrens werden vollständig durch SIGNA getragen.

IV. Zusammenarbeit

Die unterzeichnenden Parteien eint das Verständnis, dass das Areal zu einem lebendigen Stadtbaustein im Herzen der City West entwickelt werden soll. Sie soll geprägt sein durch eine offene und transparente Kommunikation und eine proaktive Einbindung der am Entwicklungsprozess Beteiligten.

Es herrscht Einigkeit darüber, dass diese Kooperationsvereinbarung keine Einschränkung der Eigentümerstellung sowie keine rechtliche Bindung für den Abschluss von Verträgen oder der Schaffung von Planungsrecht beinhaltet und die gemeindliche Planungshoheit unberührt bleibt.

Berlin, 6.9.2022

Prof. Petra Kahlfeldt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Berlin, 29.08.2022

Fabian Schmitz-Grethlein
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Berlin, 24.08.2022

Timo Herzberg, Reiner Müller
Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH & Co. KG