

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 7-92

Lichterfelder Ring 113/121

zwischen

dem **Land Berlin**,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt,
Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin,

dieses vertreten durch Frau Bezirksstadträtin **Eva Majewski**,

– nachstehend „**Berlin**“ genannt –

und

der Firma **degewo AG**,

geschäftsansässig Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin,

vertreten durch die Vorstandsmitglieder

Frau Sandra **Wehrmann** und Herrn Christoph **Beck**

– nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

– gemeinsam auch „**Vertragspartner**“ genannt –

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	4
I. Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet	4
§ 2 Verfügungsberechtigung	6
§ 3 Freiheit der Planungsentscheidung	6
§ 4 Angemessenheit	6
II. Zahlungsverpflichtungen; Übernahme von Berlin entstehenden Kosten.....	7
§ 5 Kosten für den Neubau einer Grundschule	7
§ 6 Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
§ 7 Walderhaltungsabgabe	9
§ 8 Kosten für eine Bushaltestelle.....	9
III. Durchführungspflichten	10
§ 9 Wohnungsbau	10
§ 10 Ordnungsmaßnahmen	11
§ 11 Herrichtung und Unterhaltung von Freiflächen und Wegen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin	12
§ 12 Öffentliche Erschließung; weitere Erschließungspflichten	13
§ 13 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	16
§ 14 Natur- und Artenschutz	17
§ 15 Errichtung einer Kindertageseinrichtung	18
IV. Bindungen im Mietwohnungsbau	19
§ 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen	19
V. Sicherung der Vertragserfüllung.....	22
§ 17 Bürgschaften	22
§ 18 Vertragsstrafen	24
VI. Dienstbarkeiten und Baulasten	26
§ 19 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten.....	26
§ 20 Nahwärmetrasse der Vorhabenträgerin	28
VII. Schlussbestimmungen	28
§ 21 Nachweispflichten	28
§ 22 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten.....	29

§ 23 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag	29
§ 24 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags.....	29
§ 25 Rücktrittsrecht.....	30
§ 26 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags.....	30
§ 27 Kosten und Abgaben	31
§ 28 Salvatorische Klausel.....	31
§ 29 Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	31
§ 30 Bestandteile des Vertrags (Anlagen).....	31

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Lichterfelder Ring 113/121 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde ein Wohnungsbauvorhaben zu realisieren.

Ferner beabsichtigt die Vorhabenträgerin, einen Teil der Wohnungen Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten zur Unterbringung von ca. 450 Geflüchteten zu überlassen, sofern Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, mit der Vorhabenträgerin einen entsprechenden Miet- bzw. Nutzungsvertrag für die Bereitstellung der Wohnungen abschließt. Nähere Regelungen hierzu sind in diesem städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich, weil die Abstimmung zwischen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und der Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abgeschlossen ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 erforderlich. Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Vorhabenträger in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass die Vorhabenträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat sich mit ihrer Grundzustimmung vom 24.05.2019 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchzuführen. Zur Umsetzung der darin festgelegten Grundsätze hat die Vorhabenträgerin bereits einen Kostenübernahmevertrag abgeschlossen, in dem sie sich zur Übernahme sämtlicher für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Planungs- und Gutachterkosten verpflichtet hat. Die Vorhabenträgerin kann danach die Gutachten auch unmittelbar beauftragen und hat dies bereits getan.

Auf dieser Grundlage hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg durch Beschluss vom 24.09.2019 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 eingeleitet.

Der vorliegende Vertrag greift insbesondere die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Ziele auf.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

(1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Lichterfelder Ring 113/117 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde (Flurstücke 66/1, 1374 und 1537 der Flur 1 der Gemarkung Marienfelde), ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 320 Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte mit ca. 50 Plätzen sowie die zugehörigen Freiflächen und Erschließungsanlagen zu realisieren.

Zur Konkretisierung des durch die Vorhabenträgerin beabsichtigten Vorhabens wird auf den beigefügten Lageplan (Anlage 1) sowie die beigefügte Projektbeschreibung, welche eine Flächenaufstellung für das Vorhaben umfasst, verwiesen (Anlage 2, Spalte Ist-Werte). Hinsichtlich Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze gilt: Maßgeblich ist die Berliner Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

Die für die Schaffung von Wohnraum vereinbarte Geschossfläche Wohnen umfasst 31.953 qm (Anlage 3).

Ein Teil der zu errichtenden Wohnungen kann im Fall des Abschlusses einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, für einen begrenzten Zeitraum auch der Unterbringung von ca. 450 geflüchteten Personen dienen.

(2) Als Folge des Vorhabens und in Abstimmung mit Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg (nachfolgend kurz „Bezirk“), Straßen- und Grünflächenamt (nachfolgend kurz „SGA“) wird die Vorhabenträgerin außerdem östlich des geplanten Baugrundstücks eine naturnahe öffentliche Parkanlage einschließlich eines Spielplatzes (Anlage 10) errichten, einen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin verlaufenden Forstweg nach Süden in die Waldfläche verlegen (dargestellt in Anlage 9) sowie am südlichen Rand der geplanten Waldfläche ein ca. 1.300 qm großes Ersatzhabitat für Zauneidechsen herrichten (Anlage 12).

(3) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplanentwurf 7-92 in der Fassung vom 25.06.2024 (Anlage 4) ersichtlich.

(4) Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarksegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

(5) Die Vorhabenträgerin führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Vertragspartner sind sich einig, dass Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll. Überschießende Kosten, die nicht auf die Entwicklung des Baugebietes gemäß dem Berliner Modell zurückzuführen sind, werden von Berlin übernommen und bei der Kostenerstattung in Abzug gebracht.

(6) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf mit Stand vom 25.06.2024 vorliegenden Bebauungsplans 7-92, der diesem Vertrag als Anlage 4 beigefügt ist. Soweit nach diesem Vertrag einzelne Maßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen durchzuführen sind, sind auch diese erfasst.

§ 2

Verfügungsberechtigung

Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücksflächen gemäß Anlage 5 im Vertragsgebiet durch Grundstückübertragungsvertrag vom 16.02.2021 (Notar Dr. Putzier, UR Nr. 50/2021) erworben. Zu ihren Gunsten ist eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift vom [...], Grundbuch von [...], erfolgt.

§ 3

Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 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 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan 7-92 als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

§ 4

Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragspartner das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt und diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erneut vorgenommen. Die Vorhabenträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Die Ergebnisse werden in Wert-/Kostentabellen (siehe Anlage 6) belegt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

II. Zahlungsverpflichtungen; Übernahme von Berlin entstehenden Kosten

§ 5

Kosten für den Neubau einer Grundschule

(1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrunde liegenden Berechnungen (Anlage 7) ein Bedarf an 35 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 des Einschulungsbereichs der Schulplanungsregion Marienfelde nicht gedeckt werden.

Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden und im Berechnungstool (Anlage 6) angesetzten Kostenschätzungen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen belaufen sich die durchschnittlichen Kosten der geplanten Grundschule auf 92.000 EUR pro Platz. Die Bedarfsermittlung (Anlage 7) wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und von dieser anerkannt.

(3) Berlin beabsichtigt, eine neue Grundschule an der Marienfelder Allee 240 zu errichten. Die geplante Grundschule dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Neubaus anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 35 Plätzen. Dies entspricht ausgehend vom vereinbarten Kostenansatz angesetzten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 3.220.000,00 EUR.

Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschule bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.

Bisher gehen die Vertragspartner von einer Kapazitätserweiterung durch den Schulneubau an der Marienfelder Allee 240 aus. Wenn sich bei der geplanten Kapazitätserweiterung durch Berlin Änderungen ergeben, erklärt sich die Vorhabenträgerin damit einverstanden, dass Berlin eine andere Schule unter Berücksichtigung altersangemessener, vom Vorhabenstandort fußläufig erreichbarer Wege in der Schulplanungsregion Marienfelde benennt.

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

(5) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Vorhabenträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 3 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entspre-

chender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für den Neubau der Grundschule verzichten das Land Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

§ 6

Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(1) Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf beschrieben, der entsprechend der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

(2) Nach dem Eingriffsgutachten, dessen Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind, kann der Ausgleich im Plangebiet nur im Umfang der in § 11 und § 13 dieses Vertrags sowie der im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen gedeckt werden. Ausweislich des Eingriffsgutachtens (Büro Cassens + Siewert) vom 03.04.2024 verbleibt für das Baugebiet noch ein Ausgleichsbedarf von 596 Wertpunkten für die Eingriffe in den Naturhaushalt und von 44,9 Wertpunkten für den Eingriff in Landschaftsbild/Erholung, insgesamt also von **640,9 Wertpunkten**.

Der verbleibende Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück Diederdorfer Weg 5/11 in 12277 Berlin (dort auf dem Flurstück 133 der Flur 2, Ortsteil Marienfelde, Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin) durch Anrechnung eines Teils der dort umgesetzten Maßnahmen (Flächenentsiegelung sowie Anlage hochwertiger Biotope), für die 2022 ein naturschutzrechtliches Ökokonto durch die zuständige Senatsverwaltung anerkannt wurde.

Eigentümer der Maßnahmenfläche ist das *Land Berlin – Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)*, vertreten durch die *BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH*. Die BIM ist Inhaberin bzw. Betreiberin des Ökokontos.

Die Vorhabenträgerin hat einen Kaufvertrag über den Kauf von Wertpunkten mit der Betreiberin des Ökokontos über den Ankauf von **640,9 Wertpunkten** abgeschlossen. Im Kaufvertrag hat die Betreiberin des Ökokontos sich dazu verpflichtet, die Pflege der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen bzw. der hergestellten Biotope über einen Zeitraum von 25 Jahren auf ihre Kosten durchzuführen und den Verkauf der Wertpunkte bei der zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen. Der Kaufvertrag ist zur Unterzeichnung dieses städtebaulichen Vertrags zwischen Berlin (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) und der Vorhabenträgerin vorgelegt worden.

(3) Nach dem Kaufvertrag über die Wertpunkte belaufen sich die Kosten der nach Absatz 2 Sätze 3 ff. anzurechnenden Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Kosten für die Fertigstellungs- und Zielbiotop-Entwicklungspflege auf insgesamt **2.523.973,15 EUR**.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Betrag an die Betreiberin des Ökokontos zu zahlen und die vollständig erfolgte Zahlung spätestens vier Wochen nach dem Beschluss über die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan dem Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg anzuzeigen.

§ 7

Walderhaltungsabgabe

(1) Bei der Durchführung des Bebauungsplans 7-92 werden Teilflächen des vorhandenen Waldes in andere Arten der Nutzung umgewandelt. Die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen (§ 6 Abs. 3 Landeswaldgesetz Berlin) sind im Waldgutachten (Büro Cassens + Siewert) vom 28.08.2023 dargelegt. Sie dienen zugleich auch dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) auf diesen Teilflächen. Die zuständige Behörde Berliner Forsten hat der Eingriffsfolgenabschätzung im Gutachten sowie der darin ermittelten Kompensation durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 Landeswaldgesetz Berlin in Höhe von **300.020,00 EUR** (brutto wie netto) zugestimmt (Anlage 8).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder, soweit eine Genehmigung des geplanten Vorhabens oder von Teilen des geplanten Vorhabens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt, nach der Erteilung dieser Genehmigung ein Kassenzeichen für die Zahlung der Walderhaltungsabgabe bei den Berliner Forsten abzufragen. Nach Erhalt der Mitteilung über das Kassenzeichen hat die Vorhabenträgerin die Walderhaltungsabgabe gemäß Absatz 1 innerhalb von vier Wochen unter Angabe des Kassenzeichens in einer einmaligen Zahlung an Berliner Forsten zu zahlen, unbeachtlich einer Kostenbeteiligung Berlins an der Walderhaltungsabgabe.

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirks wird die Vorhabenträgerin unverzüglich über das Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-92 informieren, soweit nicht eine Genehmigung des geplanten Vorhabens oder von Teilen des geplanten Vorhabens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans beantragt wird.

(3) Die Aufteilung der Walderhaltungsabgabe gemäß Absatz 1 auf der Grundlage der Bilanzierung des Waldeingriffs wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und von dieser anerkannt. Zur Kostenteilung zwischen der Vorhabenträgerin und Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, gilt danach das Folgende:

- Die Vorhabenträgerin übernimmt die Zahlung eines Anteils von **270.340,00 EUR** (brutto wie netto).
- Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, übernimmt die Zahlung eines Anteils von **29.680,00 EUR** (brutto wie netto).

Die Vorhabenträgerin zahlt zunächst die vollständige Walderhaltungsangabe i.H.v. 300.020,00 EUR an Berlin, Berliner Forsten. Berlin, Stadtentwicklungsamt, ist verpflichtet, den Ausgleichsbetrag in Höhe von 29.680,00 EUR innerhalb von acht Wochen nach Zugang der Zahlungsbestätigung der Walderhaltungsabgabe von Berliner Forsten gemäß Absatz 1 an die Vorhabenträgerin auf ein von ihr angegebenes Konto zu zahlen.

§ 8

Kosten für eine Bushaltestelle

(1) Berlin ist bestrebt, die Erschließung des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes durch Anbindung an eine Buslinie zu verbessern. Die Errichtung einer Bushaltestelle

wird außerhalb des Planverfahrens zum B-Plan 7-92 einschließlich des zugehörigen städtebaulichen Vertrags entschieden und nicht in diesem Vertrag vereinbart. Bei Errichtung einer Bushaltestelle (voraussichtlich durch Wiederinbetriebnahme der Haltestelle Jenbacher Weg) dient diese auch der Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Daher wird für diesen Fall eine Kostenteilung vereinbart.

(2) Für die Einrichtung der Haltestelle ist das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zuständig. Die Herstellungskosten (ohne Grundstückskosten) für eine Bushaltestelle als barrierefreies Haltestellenpaar in stadtrandnahen Berliner Gebieten liegen bei ca. 41.000 EUR.

Im Umfeld des Plangebietes ist bereits eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 2.500 Einwohnern vorhanden. Rund 2.300 Einwohner (vorrangig Bewohner der Geschosswohnungsgebäude Tirschenreuther Ring/Waldsassener Straße) sind zurzeit und voraussichtlich auch zukünftig besser über die bereits betriebenen Haltestellen *Stadtilmer Weg*, *Lichterfelder Ring/Waldsassener Straße* und *Waldsassener Straße* (Endhaltestelle) erschlossen. Der danach noch verbleibende Nutzeranteil bereits ansässiger Einwohner der geplanten Haltestelle – entsprechend etwa 200 Einwohnern oder rund einem Viertel der zukünftigen Einwohner – wird in Abzug gebracht. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von dem Vorhaben (Wohnen und Kita) ausgelösten zusätzlichen Bedarf (640 Einwohner oder rund drei Viertel der zukünftigen Einwohner). Dieser Kostendeckungsbeitrag entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellung ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 30.750 EUR.

Diese Kostenschätzung und die Ermittlung des Kostendeckungsbeitrages wurden mit der Vorhabenträgerin erörtert und werden von dieser anerkannt.

(3) Die Zahlungsverpflichtung entsteht nur, sofern der geplante Neubau der Haltestelle spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen begonnen wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt sowie Straßen- und Grünflächenamt, und bei den Berliner Verkehrsbetrieben.

Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Haltestelle durch das Straßen- und Grünflächenamt bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.

III. Durchführungspflichten

§ 9

Wohnungsbau

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung (Anlage 2) im Vertragsgebiet durchzuführen. Zu diesem Zweck hat sie folgende Fristen zu beachten:

a) innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sie die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

b) innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauO Bln hat sie mit der Baumaßnahme zu beginnen und

c) das geplante Vorhaben unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit bezugsfertig zu errichten.

(2) Auf Antrag der Vorhabenträgerin wird Berlin die vorstehenden Fristen in angemessenem Umfang verlängern, wenn sich die Verzögerung aus Gründen ergibt, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat.

§ 10

Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u.a. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke durch Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).

(2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung des Vertragsgebiets, soweit dies zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde Sen-MVKU, Abt. Tiefbau – V E –, zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Vorhabenträgerin nachzukommen.

(4) Eintragungen im Bodenbelastungskataster liegen nicht vor. 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 Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sachgebiet Natur- und Bodenschutz, den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde 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.

§ 11

Herrichtung und Unterhaltung von Freiflächen und Wegen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- die **privaten Freiflächen** gemäß Freiflächenplan (Anlage 9) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend von der Darstellung im Freiflächenplan richtet sich die Herstellung von Kfz-Stellplätzen nach der BauO Berlin. Untergeordnete Änderungen der Freiflächengestaltung, die das Gesamtkonzept nicht wesentlich beeinflussen, sind zulässig. Abweichungen von diesem Freiflächenplan in größerem Umfang sind nur mit Zustimmung von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zulässig, z.B. zur Anpassung an Normen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung auch die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des Bauvorhabens abgeschlossen werden.
- bei der **Beleuchtung** der Freiflächen und Wege die Grundsätze „insektenfreundlicher“ Beleuchtung zu beachten (Maßnahme VA4 der Anlage 11).
- im Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden Fläche für die Eintragung eines **Geh- und Fahrrechtes** zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde (Anlage 4: Bebauungsplan 7-92, Fläche a und textliche Festsetzung Nr. 15) einen Fahrweg (geeignet für Lkw bis 40 t Gesamtgewicht) anzulegen sowie dessen Anschluss an die im Bebauungsplan 7-92 als „Fläche für Wald“ festzusetzende Fläche herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und den Mitarbeitern und Beauftragten der o.g. Behörde zugänglich zu machen. Die Fertigstellung dieses Fahrwegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen und muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

(2) Die Vorhabenträgerin übernimmt auf ihre Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in ihrem (zukünftigen) Eigentum befindlichen Wege, Maßnahmenflächen und Freiflächen, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Sie hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2. Sie hält das Land Berlin von allen Ansprüchen frei, die ein Dritter in Bezug auf die nach den Absätzen 1 und 2 zu errichtenden und zu unterhaltenden Anlagen stellt, und zwar unabhängig davon, ob die Ansprüche auf die Nichtbeachtung der vertraglich begründeten oder der sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen gestützt werden.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote (als Alternative zum Halten privater Kfz durch Mieter) zu fördern. Hierzu wird sie eine Fläche ihres Grundstücks im Umfang vom 20 m² in unmittelbarer Nähe des Lichterfelder Rings

vorhalten und bei Realisierung eines solchen Mobilitätsangebotes die notwendigen Tiefbauarbeiten auf ihre Kosten beauftragen.

Zur Realisierung eines solchen Mobilitätsangebotes wird die Vorhabenträgerin sich an die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) wenden und auf die Realisierung eines ‚Jelbi-Mobilitätspunktes‘ im Rahmen des Jelbi-Systems der BVG hinwirken.

§ 12

Öffentliche Erschließung; weitere Erschließungspflichten

(1) Die Vorhabenträgerin wird die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen der naturnahen öffentlichen Parkanlage sowie des darin anzulegenden öffentlichen Kinderspielplatzes im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vornehmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei,

- die im Bebauungsplan festzusetzende **naturnahe öffentliche Parkanlage** mit einer Größe von 6.705 qm nach Maßgabe einer mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abzustimmenden Ausführungsplanung auf der Grundlage des abgestimmten Gestaltungskonzeptes (Anlage 10) herzustellen. Zur Durchführungsverpflichtung gehört die Umsetzung der Leistungsphasen 1-8 gemäß § 39 HOAI (Leistungsbild Freianlagen); dazu gehören:
 - erstmalige Baumkontrolle und Herstellung der Verkehrssicherheit durch eine Fachfirma (FLL-zertifiziert oder vergleichbar) auf der gesamten Fläche der Parkanlage im erforderlichen Umfang: hierbei Entnahme einzelner Bäume, soweit abgängig oder zur Umsetzung der Planung erforderlich, Entnahme von Neophyten, dabei Belassen von Hochstubben (soweit möglich), Verbringen von anfallendem stehendem Totholz mit einem Durchmesser von mehr als 15 cm in die Teilfläche „Biotopverbund“, dort Aufstellen und Sichern des Totholzes an vorhandenen Bäumen (Maßnahme V_A8 der Anlage 11),
 - der Wegebau einschließlich der Anlage einer Rückstoßfläche,
 - der Zaunbau einschließlich des Zufahrtstores,
 - die Anlage von Benjeshecken oder einer anderen geeigneten Einfriedung zum Schutz der Teilfläche „Biotopverbund“ vor Betreten sowie
 - die Ausstattung mit Sitzbänken, Papierkörben, Fahrradbügeln und Beschilderungen.

Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des Wohnungsbauvorhabens abgeschlossen werden.

- einen **öffentlichen Kinderspielplatz** mit einer Größe von 1.820 qm nutzbarer Spielfläche innerhalb der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Grünfläche nach Maßgabe eines mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abzustimmenden Ausführungsplans auf der Grundlage des abgestimmten Gestaltungskonzeptes (Anlage 10) herzustellen. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des Wohnungsbauvorhabens abgeschlossen werden.

- eine **Zufahrt** von der Fahrbahn des Lichterfelder Rings zur naturnahen öffentlichen Parkanlage (Gehwegüberfahrt) nach Maßgabe eines mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abzustimmenden Ausführungsplans auf der Grundlage des abgestimmten Gestaltungskonzeptes (Anlage 10) herzustellen. Der Bau der Zufahrt muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des Wohnungsbauvorhabens abgeschlossen werden.

Für die Herstellung der Parkanlage einschließlich des Spielplatzes sind die Anforderungen der Bauordnung für Berlin (BauOBl) und der DIN 18040 Teil 1 zu Grunde zu legen.

Die Herstellungspflicht umfasst auch die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege für die Dauer von insgesamt drei Jahren. Pflanzungen haben innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

Berlin gestattet der Vorhabenträgerin die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen auf den Flächen im Eigentum Berlins.

(2) Zur Kostenteilung zwischen Berlin und der Vorhabenträgerin für die Maßnahmen gemäß Absatz 1 gilt das Folgende:

- Da die Kosten für die Herstellung der naturnahen öffentlichen Parkanlage sich nur sehr ungenau abschätzen lassen (insbesondere wegen der Kosten der erstmaligen Herstellung der Verkehrssicherheit), werden die Kostenansätze des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (zuletzt aktualisiert am 19. Dezember 2023) vereinbart.
Danach belaufen sich die prognostizierten Kosten zur **Erstanlage der Spielplätze** innerhalb der öffentlichen Parkanlage auf 400.400 EUR brutto; hinzu kommen die prognostizierten Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in Höhe von 29.484 EUR brutto (Spielplatz insgesamt: 429.884 EUR brutto).
Die Kosten zur **Erstanlage der übrigen Flächen der Parkanlage** belaufen sich auf 854.875 EUR brutto; hinzu kommen die Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in Höhe von 79.137 EUR brutto (übrige Flächen Parkanlage insgesamt: 934.012 EUR brutto).
- Die Vorhabenträgerin übernimmt anteilig die prognostizierten Herstellungskosten für 640 m² von 1.820 m² nutzbarer Spielfläche des **Spielplatzes** in der naturnahen öffentlichen Parkanlage insgesamt in Höhe von 151.168 EUR brutto. Die Vorhabenträgerin übernimmt damit einen Anteil der tatsächlichen Kosten von 35,16 %.
Berlin übernimmt die verbleibenden prognostizierten Herstellungskosten für 1.180 m² von 1.820 m² nutzbarer Spielfläche (des **Spielplatzes** in der naturnahen öffentlichen Parkanlage insgesamt in Höhe von 278.716 EUR brutto. Berlin übernimmt damit einen Anteil der tatsächlichen Kosten von 64,84 %.
- Die Vorhabenträgerin übernimmt anteilig die prognostizierten Herstellungskosten für 3.840 m² von 4.885 m² der übrigen Flächen der **Parkanlage** (zusätzlich zu den Herstellungskosten für den öffentlichen Spielplatz) insgesamt in Höhe von 734.208 EUR brutto. Die Vorhabenträgerin übernimmt damit einen Anteil der tatsächlichen

Kosten von 78,61 %.

Berlin übernimmt die verbleibenden prognostizierten Herstellungskosten für 1.045 m² von 4.885 m² der übrigen Flächen der **Parkanlage** (zusätzlich zu den Herstellungskosten für den öffentlichen Spielplatz) insgesamt in Höhe von 199.804 EUR brutto. Berlin übernimmt damit einen Anteil der tatsächlichen Kosten von 21,39 %.

- Die Herstellungskosten für die **Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche** (Gehwegüberfahrt Lichterfelder Ring, Größe ca. 21 m²) betragen nach Abschätzung des Fachbereichs Straßen 9.000 EUR brutto.
Die Vorhabenträgerin übernimmt (entsprechend der Kostenteilung für die öffentliche Grünfläche) anteilig 78,61 % der prognostizierten Herstellungskosten in Höhe von 7.072 EUR brutto.
Berlin übernimmt (entsprechend der Kostenteilung für die öffentliche Grünfläche) die verbleibenden prognostizierten Herstellungskosten bzw. anteilig 21,39 % der prognostizierten Herstellungskosten in Höhe von 1.925 EUR brutto.

Insgesamt übernimmt Berlin damit einen Anteil der tatsächlichen Kosten für die Herstellung des Spielplatzes von 64,84 % und einen Anteil für die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der übrigen Flächen der Parkanlage von 21,39 %. Nach jeweils entsprechender Vorlage der Nachweise durch die Vorhabenträgerin für die Kosten der Herstellung der Maßnahmen wird anhand der vorgenannten Prozentsätze der Zahlungsanspruch der Vorhabenträgerin gegen Berlin berechnet.

(3) Hinsichtlich der Zahlungen gemäß Absatz 2 durch Berlin, Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, an die Vorhabenträgerin gilt das Folgende:

- Der Zahlungsanspruch über 90 % der Summe entsteht acht Wochen nach erfolgter mängelfreier Bauabnahme der Parkanlage einschließlich des Kinderspielplatzes durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks und nach Berechnung des Zahlungsanspruchs nach Absatz 2.
- Der Zahlungsanspruch über die restlichen 10 % der Summe entsteht acht Wochen nach Abschluss der insgesamt dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und nach Berechnung des Zahlungsanspruchs nach Absatz 2, sofern nicht bis dahin eine Mängelrüge seitens Berlin bei der Vorhabenträgerin eingegangen ist und rechtmäßig angezeigte Mängel nicht abgestellt wurden. Sofern die Mängel es rechtfertigen, entsteht der Zahlungsanspruch 12 Monate später.

(4) Zu Beginn der Vertragsverhandlung verläuft im Bestand ein unbefestigter **Forstweg** im südöstlichen Bereich des zukünftigen Baugrundstücks der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Forstweg auf die im Bebauungsplan 7-92 als „Fläche für Wald“ festzusetzende Fläche zu verlegen und hierzu in eigenem Namen und auf eigene Rechnung die folgenden Baumaßnahmen durchzuführen:

- Freimachen der Wegetrasse unmittelbar südlich angrenzend an das Grundstück der Vorhabenträgerin, zwischen der im Freiflächenplan (Anlage 9) mit „Überfahrt herstellen“ bezeichneten Stelle und der zukünftigen öffentlichen Parkanlage einschließlich Fällen der Bäume und Roden der Stubben im Bereich der zukünftigen Trasse mit einer Länge von ca. 80 m;

- Herstellen eines Forstweges für Lkw bis 40 t mit einer Breite der Tragschicht von 4,0 m und einer Breite der Deckschicht/Verschleißschicht von 3,0 m, einschließlich Anpassen der Wegehöhen an die anschließenden Wege.
- Einbau einer Schranke (einfache Ausführung in rot-weiß, mit Dreikant-Schlüssel abschließbar, oder vergleichbar) zwischen der im Freiflächenplan (Anlage 9) mit „Überfahrt herstellen“ bezeichneten Stelle und den Flächen der Berliner Forsten, um diese vor unerlaubter Befahrung zu schützen.

Die Vorhabenträgerin wird die Bauausführung und die Bauarbeiten mit der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde abstimmen. Die Fertigstellung des Wegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen und muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Wohnungsbauvorhabens abgeschlossen werden.

Die Kosten der Verlegung des Forstweges einschließlich Einbau der Schranke in Höhe von voraussichtlich **20.000 EUR netto** übernimmt die Vorhabenträgerin.

(5) 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.

§ 13

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich – zusätzlich zu den im Bebauungsplan 7-92 festgesetzten Maßnahmen und zusätzlich zur Herstellung der Freiflächen im Baugebiet – zur Durchführung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a) bodengebundene Fassadenbegrünung an acht nach Süden ausgerichteten Fassaden gemäß dem Freiflächenplan (Anlage 9)

(2) Zur Durchführungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von drei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

(3) Der Zeitpunkt der Pflanzung, der Abschluss der Fertigstellungspflege sowie der Abschluss der Entwicklungspflege sind schriftlich gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks anzuzeigen. Fertigstellung und Entwicklung sind durch Berlin abzunehmen.

(4) Die Durchführungspflicht einschließlich der Herstellungs- und Entwicklungspflege werden nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert.

§ 14

Natur- und Artenschutz

(1) Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag vom August 2023 sind bei der Durchführung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen erforderlich. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, diese in Anlage 11 enthaltenen Maßnahmen durchzuführen. Sie wird diese Maßnahmen vor deren Durchführung mit dem bezirklichen Umweltamt abstimmen und durch die Umweltbaubegleitung gemäß Absatz 4 begleiten lassen.

(2) Teil der in Anlage 11 enthaltenen Maßnahmen ist auch die Anlage und Pflege eines **Ersatzhabitats für Zauneidechsen**. Dies wird erforderlich, da infolge der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich Zauneidechsen-Habitate im Bereich des zukünftigen Baugebietes durch Eingriffe betroffen werden. Verursacher der zu erwartenden Eingriffe ist die Vorhabenträgerin.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird der Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine Verwaltungsvereinbarung mit den Berliner Forsten abschließen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ersatzhabitat am südlichen Rand der festzusetzenden Waldfläche (Anlage 12) mit einer Größe von ca. 1.300 qm herzurichten, dessen Funktionalität durch Pflegemaßnahmen für 25 Jahre ab Fertigstellung der Herrichtung zu sichern und ein Monitoring durchzuführen. Berliner Forsten hat der Herrichtung dieser Fläche als Ersatzhabitat für Eidechsen durch Abschluss der Verwaltungsvereinbarung vom ...2024 mit Berlin, Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, zugestimmt. Die Fläche wird darüber hinaus dauerhaft bestandsgesichert bzw. vor Bebauung geschützt, da sie im Bebauungsplan 7-92 als Waldfläche festgesetzt wird.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, sämtlich hieraus entstehenden Kosten zu übernehmen und die notwendigen Arbeiten auf ihren Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Die zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren Kosten belaufen sich auf **350.000,00 EUR**. Diese Kosten können sich erhöhen, soweit im Rahmen des Monitorings weitere Maßnahmen erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin verzichtet bei Erhöhung der Kosten auf den Einwand der Unangemessenheit der Kostenlast. Die Übernahme dieser Verpflichtungen wird nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diejenige Teilfläche ihres Baugrundstückes, die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (MSPE-Fläche) festzusetzen ist, gemäß dem Pflege-

und Entwicklungskonzept (Anlage 13) auf ihre Kosten zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Hierzu wird sie die Umweltbaubegleitung gemäß Absatz 4 einbeziehen. Nach Abschluss der Entwicklungspflege wird die Vorhabenträgerin die Erhaltungspflege gemäß dem Pflege- und Entwicklungskonzept im Zuge der allgemeinen Freiflächenpflege durchführen. Die Parteien haben sich zu den zu erwartenden Kosten abgestimmt und gehen davon aus, dass die langjährigen Pflegekosten die Kosten der übrigen Freiflächen nicht überschreiten.

(4) Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse vereinbaren die Vertragspartner, die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen durch einen geeigneten Fachgutachter (Umweltbaubegleitung – UBB) begleiten zu lassen. Die Kosten hierfür in Höhe von schätzungsweise **18.000 EUR** für das Baugrundstück trägt die Vorhabenträgerin; die Kosten der UBB für die naturnahe öffentliche Parkanlage sind als Teil der Herstellungskosten für die Parkanlage nach Maßgabe von § 12 Absatz 2 aufzuteilen.

§ 15

Errichtung einer Kindertageseinrichtung

(1) Durch den geplanten Bau von insgesamt 320 Wohneinheiten (im weiteren WE) entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 31 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen.

(2) Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion Marienfelde Süd (Nummer 07601339) in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken.

Die Bedarfsermittlung (Anlage 14) wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von ihr anerkannt.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der in der Anlage 15 gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss eine Kindertageseinrichtung mit mindestens 310 qm Geschossfläche für mindestens 31 Plätze nach den Richtlinien Berlins sowie die erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 250 qm zu errichten und die Einrichtung dauerhaft zu erhalten. Die für den Wohnungsbau in § 9 vereinbarten Fristen gelten entsprechend. Im Falle einer nach Bauabschnitten gestuften Fristenregelung gelten die Fristen für den ersten Bauabschnitt. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 160 Wohnungen gegenüber dem Jugendamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks nachzuweisen. Soweit die Vorhabenträgerin der Pflicht zur Herstellung der Kindertageseinrichtung trotz zweimaliger Nachfristsetzung nicht nachkommt, ist Berlin berechtigt, unter Rückgriff auf die nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrages beizubringende Vertragserfüllungsbürgschaft die Herstellung der Kitaplätze auch an anderer Stelle selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

(4) Die Vorhabenträgerin wird die Kindertageseinrichtung einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen. Als geeignet gelten nur solche Träger, die sich gegenüber dem Jugendamt des Bezirks verpflichten, die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes (TKBG) vorzunehmen

und auf die Erhebung von Zusatzentgelten zu verzichten. Hiervon ausgenommen sind Zusatzentgelte für die Verpflegung sowie sogenannte Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten¹. Die Auswahl des Trägers der freien Jugendhilfe erfolgt im Einvernehmen mit Berlin, Bezirk, Jugendamt. Eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII ist vor Aufnahme des Betriebs vom Träger einzuholen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch Vertragsstrafe nach Maßgabe von § 18 dieses Vertrages.

IV. Bindungen im Mietwohnungsbau

§ 16

Mietpreis- und Belegungsbindungen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den aus den Flurstücken 66/1, 1374 und 1537 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage 16 beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Flächen/Teilflächen von zusammen 4.153 qm unter Beachtung der in § 9 geregelten Fristen für Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 9.586 qm nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten [mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen].

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus dem Vertrag, und zwar auch dann, wenn aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (siehe Absatz 7). Bei von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Nichtgewährung von Fördermitteln sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder, soweit keine Genehmigung erforderlich ist, die zum Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde geltenden Förderbestimmungen zur Bestimmung der Förderfähigkeit heranziehen.

(2) Die Vorhabenträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 9 dieses Vertrags spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem Wohnungsamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks an, welche Mietwohnungen in der vorbezeichneten Weise gebunden sind. Die Anzeige kann auch durch Vorlage des Bewilligungsbescheides oder des Fördervertrages erfolgen. Als Nachweis der für die gebundenen Wohnungen genutzten Geschossfläche hat die Vorhabenträgerin mit der Anzeige der gebundenen Wohnungen eine

¹ Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten im Sinne dieses Mustervertrages (und in Anlehnung an die berlinweit gültige Rahmenvereinbarung [Rahmenvereinbarung – RV Tag]) sind Tageseinrichtungen, in denen Eltern oder andere Erziehungsberechtigte die Förderung ihrer Kinder in eigener Verantwortung selbst organisieren (§ 25 SGB VIII i.V.m. § 3 Abs. 3 Kita-FöG). Voraussetzung ist der Zusammenschluss in einem Trägerverein. Diesem sollen mehrheitlich die Eltern oder andere Erziehungsberechtigte der in der Tageseinrichtung geförderten Kinder angehören. Das bestimmende Prinzip der Selbstorganisation muss aus der Satzung hervorgehen. Die Selbstorganisation umfasst die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten – auch im Hinblick auf die Ressourcenverantwortlichkeit – eines Trägers der freien Jugendhilfe, der in Wahrnehmung eigener Aufgaben eine Tageseinrichtung betreibt.

Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt die Vorhabenträgerin der Anzeigepflicht auch nach Aufforderung Berlins nicht innerhalb von vier Wochen nach, kann Berlin die Bestimmung der gebundenen Mietwohnungen selbst nach billigem Ermessen vornehmen. Soweit die Zahl der Wohnungen, welche dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Falle der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.

(3) Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Vorhabenträgerin die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfertigkeit) gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Vorhabenträgerin. Die Bindungen aus diesem Vertrag sowie die mit diesem Vertrag ebenfalls übernommenen Bindungen aus noch zu erteilenden Förderbescheiden oder abzuschließenden Förderverträgen für die mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

(4) Während der Bindungsfrist gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen für die nach den Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Maßgabe der sich aus dem zu beantragenden Bewilligungsbescheid oder dem abzuschließenden Fördervertrag ergebenden Regelungen. Diese sind zugleich unmittelbar Gegenstand der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen.

(5) Soweit der/die Vorhabenträger/in auf die Einreichung eines bewilligungsfähigen Antrags auf Förderung für die zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verzichtet, einen solchen eingereichten Antrag vor Bewilligung zurückzieht oder auf die bewilligte Förderung verzichtet oder soweit aufgrund eines sonst von dem/der Vorhabenträger/in zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird, gelten die sich aus den folgenden Absätzen 6 bis 8 ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

(6) In den Fällen des Absatz 5 dürfen die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die

- ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen und
- die Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG von 140 % nicht überschreiten.

Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes.

(7) In den Fällen des Absatz 5 darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) während der Bindungsfrist die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht übersteigen:

a) Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 7,00 EUR/qm Wohnfläche,

b) Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen folgt. Die Erhöhung beträgt bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach mittlerer Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 EUR je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,25 EUR je m² Wohnfläche.

c) Die Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

d) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung dieses Vertrags über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

e) Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.

f) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.

(8) Die Vorhabenträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des Mieters nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt dem bezirklichen Wohnungsamt jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten greifen nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.

(9) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern der Vorhabenträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den nach Absatz 1 geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1 im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die nach § 19 bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen oder – im Fall der teilweisen Bewilligung – auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragspartner verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüber hinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht.

(10) Soweit die für die Wohnungsbauförderung maßgeblichen Bestimmungen nach Vertragsabschluss geändert werden und die Wohnungsbauförderung für das Vorhaben auf dieser Grundlage gewährt wird, gelten die vorgenannten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus diesem Vertrag mit folgenden Maßgaben: Anstelle der in den Absätzen 6 bis 8 bestimmten Konditionen der Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten die hierauf bezogenen Konditionen der dann anzuwendenden neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechend. Im Falle alternativer Fördervarianten gelten diejenigen Konditionen, die den in diesem Vertrag geregelt am nächsten kommen. Die Dauer der Bindungen beträgt auch in diesem Fall unabhängig von gegebenenfalls abweichenden förderrechtlichen Bestimmungen mindestens 30 Jahre.

V. Sicherung der Vertragserfüllung

§ 17

Bürgschaften

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet die Vorhabenträgerin spätestens bis zum Inkrafttreten des 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 Vertragspartner des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragspartner des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:

a) eine Bürgschaft zur Sicherung des **Zahlungsanspruchs** aus § 5 dieses Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtende **Grundschule** in Höhe von **3.220.000,00 EUR**;

b) eine Bürgschaft zur Sicherung des **Zahlungsanspruchs** aus § 6 dieses Vertrags in Bezug auf die außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück Diedersdorfer Weg 5/11 in 12277 Berlin (Flurstück 133 der Flur 2, Ortsteil Marienfelde, Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin durchgeführten und im zugehörigen Ökokonto bereits als Wertpunkte eingebuchten, dem **Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** dienenden Maßnahmen in Höhe von **2.523.973,15 EUR**;

c) eine Bürgschaft zur Sicherung des **Zahlungsanspruchs** aus § 7 des Vertrags in Bezug auf den effektiv durch die Vorhabenträgerin zu leistenden Anteil an der **Walderhaltungsabgabe** in Höhe von **270.340,00 EUR**;

d) eine Bürgschaft zur Sicherung des **Zahlungsanspruchs** aus Die Vorhabenträgerin zahlt zunächst die vollständige Walderhaltungsangabe i.H.v. 300.020,00 EUR an Berlin, Berliner Forsten. Berlin, Stadtentwicklungsamt, ist verpflichtet, den Ausgleichsbetrag in Höhe von 29.680,00 EUR innerhalb von acht Wochen nach Zugang der Zahlungsbestätigung der Walderhaltungsabgabe von Berliner Forsten gemäß Absatz 1 an die Vorhabenträgerin auf ein von ihr angegebenes Konto zu zahlen.

§ 8 dieses Vertrags in Bezug auf die zu errichtende **Bushaltestelle** in Höhe von **30.750,00 Euro**;

e) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die **Herstellung der öffentlichen Grünfläche** gemäß § 12 dieses Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **734.208,00 EUR**;

f) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die **Herstellung des öffentlichen Spielplatzes** gemäß § 12 dieses Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **151.168,00 EUR**;

g) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Herstellung der **Zufahrt** zur öffentlichen Grünfläche (Gehwegüberfahrt) gemäß § 12 dieses Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **8.996,00 EUR**;

h) eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherung der Durchführung der **Ausgleichsmaßnahmen** einschließlich Herstellungs- und Entwicklungspflege nach § 13 des Vertrages zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **30.000,00 EUR**;

i) eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherung der Übernahme der Kosten aus der Verwaltungsvereinbarung über das **Ersatzhabitat für Zauneidechsen** nach § 14 des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **350.000,00 EUR**;

j) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Errichtung einer **Kindertageseinrichtung** gemäß § 15 des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **1.488.000,00 EUR**.

(2) Die Bürgschaften werden nach Abnahme der jeweiligen Leistung 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 jeweiligen Bürgschaftssumme.

[Absatz 3 ist nur bei Vertragserfüllungsbürgschaften für die Durchführung von Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich anzuwenden.]

(3) Für Grünanlagen und Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gilt das folgende Verfahren: Nach Abnahme der Fertigstellungspflege ist eine **Bürgschaft für die Entwicklungspflege** in Höhe von 20 Prozent der Herstellungskosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die darauf bezogene Vertragserfüllungsbürgschaft vollständig freigegeben. Die Bürgschaft über 20 Prozent wird nach Abnahme der Entwicklungspflege freigegeben.

(4) Nach Abnahme der einzelnen Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine **Mängelansprüchebürgschaft** in Höhe von fünf Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(5) Berlin stundet die Pflicht zur Übergabe der Bürgschaften unentgeltlich und auflösend bedingt gemäß Satz 2. Die Stundung entfällt, wenn die Vorhabenträgerin die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht mehr erfüllt. Sie entfällt auch, wenn die Vorhabenträgerin die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte veräußert, solange der Erwerber nicht seinerseits entsprechende Bürgschaften beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat. Die Stundung entfällt schließlich auch, wenn die Vorhabenträgerin an den Grundstücken im Vertragsgebiet ganz oder teilweise ein Erbbaurecht zu Gunsten Dritter bestellt oder ein bestelltes Erbbaurecht an Dritte veräußert, solange der Erbbaurechtsnehmer nicht seinerseits entsprechende Bürgschaften beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat.(6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist Berlin berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(7) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage 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.

§ 18

Vertragsstrafen

(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 § 15 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur **Errichtung einer Kindertageseinrichtung** 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 im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltungsmachung darf einen Betrag in Höhe von 297.600 EUR nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus § 17 die Kinderbetreuungsplätze selbst an anderer Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt.

(3) Unterlässt die Vorhabenträgerin unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 15 die **Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung**, überlässt sie die dafür vorgesehenen Räume für eine andere Nutzung oder unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 15 dieses Vertrags die Kindertageseinrichtung einem anderen Träger als nach dieser Bestimmung vorgesehen, zu einem höherem als dem ortsüblichen Mietzins für Kindertageseinrichtungen 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. Bereits nach diesem Absatz an Berlin geleistete Vertragsstrafen werden bei Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft angerechnet.

(4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 16 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur **Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** 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 einem Prozent der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 20 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.

(5) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin den nach § 16 Absatz 4 bestehenden **Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen** nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 16 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.

Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden. Berlin wird diese Vertragsstrafe nicht geltend machen, soweit im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.

(6) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer nach § 17 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.

(7) 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.

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

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

VI. Dienstbarkeiten und Baulasten

§ 19

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten

(1) Zur weiteren Absicherung der nach § 16 des Vertrages übernommenen **Mietpreis- und Belegungsbindungen** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den aus den Flurstücken 66/1, 1374 und 1537 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage 16 beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 4.140 qm [mietpreis- und belegungsgebundene Fläche] unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „**Wohnungsbindungsrecht**“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten für die nach § 16 Abs. 1 dieses Vertrags noch zu bestimmenden Wohnungen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen [...] *[nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen]* dürfen auf die Dauer von 30 Jahren nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (zuständige Stelle im Bezirk) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der am [...] *[Datum der Vertragsunterzeichnung einfügen...]* geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines nach den in Berlin geltenden Bestimmungen einhalten.“

Die Vorhabenträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Eintragung der Vorhabenträgerin als Eigentümerin der Flurstücke 66/1, 1374 und 1537 im Grundbuch beantragt ist.

Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 16 Absatz 3 ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist dem Antrag des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(2) Zur weiteren Absicherung der in § 15 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungsbindungen für eine **Kindertageseinrichtung** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an der aus dem Flurstück 66/1 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten Teilfläche von 668 qm zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung“ folgenden Inhalts zu bestellen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, an dem Flurstück 66/1 eine den Richtlinien Berlins genügende Kindertageseinrichtung mit mindestens 310 qm Geschossfläche für mindestens 31 Plätze sowie die erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 250 qm zu errichten und dauerhaft für den Betrieb als Kindertageseinrichtung 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 Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Eintragung der Vorhabenträgerin als Eigentümerin der Flurstücke 66/1, 1374 und 1537 im Grundbuch beantragt ist.

(3) [entfällt]

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Flächen in ihrem [künftigen] Eigentum, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 i.V.m. der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 4, Fläche a) mit einem **Geh- und Fahrrecht** zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten zugunsten der im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Vorhabenträgerin.

(5) [entfällt]

(6) [entfällt]

(7) 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.

(8) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für die Eintragung von Baulasten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

§ 20

Nahwärmetrasse der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin betreibt ein Blockheizkraftwerk in ihrem Gebäudebestand östlich des Vertragsgebietes (Siedlung „Mariengrün“). Dieses Blockheizkraftwerk verfügt über Leistungsreserven und soll für die Versorgung der neuen Wohngebäude im Vertragsgebiet genutzt werden können. Hierzu wird der Vorhabenträgerin das Recht eingeräumt, eine ca. 2,50 m breite, unterirdische Nahwärmetrasse ausgehend von der Siedlung „Mariengrün“ (Flurstück 66/764) durch die im Bebauungsplan festzusetzende öffentliche Parkanlage zum zukünftigen Baugebiet zu verlegen. Die Vorhabenträgerin kann dieses Recht ausüben, sofern sie Berlin, SGA, 3 Monate vorher schriftlich mitgeteilt hat, dass sie das Recht infolge der Entwicklung der Bauarbeiten ausüben will.

(2) Die Trasse soll unterhalb des geplanten Fußwegs vom zukünftigen Baugebiet zum Tirschenreuther Ring angeordnet werden (Anlage 17). Die genaue Lage wird im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung festgelegt.

(3) Einzelheiten zu Bau, Betrieb und erforderlichenfalls Rückbau der Nahwärmetrasse unter bestimmten Bedingungen werden in einem noch abzuschließenden Gestattungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem SGA geregelt. Die Vertragsparteien vereinbaren schon heute, dass im Gestattungsvertrag zu regeln ist, dass die Gestattung zeitlich unbegrenzt gilt und von Berlin nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann, wobei die wichtigen Gründe im Gestattungsvertrag noch näher definieren zu sind. Das für den Gestattungsvertrag einmalig zu erhebende Entgelt richtet sich nach den Feststellungen der für Wertermittlung zuständigen Stelle sowie den anfallenden Kosten des Verwaltungsaufwandes.

VII. Schlussbestimmungen

§ 21

Nachweispflichten

(1) Um im Interesse Berlins die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags 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 Stadtentwicklungsamt des Bezirks nachzuweisen.

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

§ 22

Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten

(1) Die Vertragspartner werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die Vertragspartner tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge.

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

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

§ 23

Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag

(1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück/die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle – auch künftige Fälle – der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder der Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesen Grundstücken durch die Vorhabenträgerin oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Soweit Berlin einer Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet zustimmt, kann die Vorhabenträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin muss einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche noch zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und selbst die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

§ 24

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für das hier geregelte Schriftformerfordernis selbst. Der die Änderung begehrende Vertragspartner hat eine Lesefassung/Neufassung des Vertrags zu erstellen, in der die bis dahin geltende Fassung

dieses Vertrags einschließlich der von ihm neu begehrt und besonders kenntlich gemachten Änderungen oder Ergänzungen eingearbeitet sind.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Eine Anpassung dieses Vertrags ist insbesondere vorzunehmen, wenn der künftige Bebauungsplan von dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich abweicht.

§ 25

Rücktrittsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan 7-92 nicht binnen einer Frist von 24 Monaten beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung erteilt wurde.

(2) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag zudem berechtigt, soweit der Bebauungsplan 7-92 gegenüber dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens bei Zugrundelegung des Bewertungsschemas nach § 4 dieses Vertrags nicht mehr angemessen erscheint. Der Rücktritt muss innerhalb von einem Monat nach Verkündung des Bebauungsplans mit eingeschriebenem Brief erklärt werden.

(3) 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 zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

§ 26

Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags

(1) Die Vorhabenträgerin verzichtet bezüglich der Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das diesem Vertrag zugrunde liegende Vorhaben aufgestellt oder geändert werden, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs.

(2) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 7-92. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. 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 Vertragspartner können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde. Vorsorglich erklärt die Vorhabenträgerin den Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche für den Fall, dass der zugrunde liegende städtebauliche Vertrag sich als nichtig erweisen sollte und Berlin den Bebauungsplan aus diesem Grunde aufhebt.

§ 27

Kosten und Abgaben

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

(2) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag keiner notariellen Beurkundung bedarf. Die Vorhabenträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Notar- und Grundbuchkosten.

§ 28

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 29

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 30

Bestandteile des Vertrags (Anlagen)

Diesem Vertrag liegen **17** Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und die Vertragspartner hiervon Kenntnis genommen haben:

Anlage 1

Lageplan zum Projekt vom Juni 2022

Anlage 2

Projektbeschreibung einschließlich Flächenaufstellung vom Juni 2024

Anlage 3

Flächenaufstellung vom 18.04.2024

Anlage 4

Entwurf des Bebauungsplans 7-92 in der Fassung vom 25.06.2024

Anlage 5

Plan mit den Flächen, die die Vorhabenträgerin erwirbt/erworben hat vom März 2024

Anlage 6

Wert- und Kostentabellen zum Nachweis der Angemessenheit vom 30.07.2024

Anlage 7

Bedarfsermittlung und Kostenschätzung für die Erweiterung einer Grundschule (Oktober 2022)

Anlage 8

Zustimmung der Berliner Forsten zum Waldumwandlungs-Gutachten und zur Waldkompensation vom 26.04.2022

Anlage 9

Freiflächenplan für das Baugebiet (Februar 2024)

Anlage 10

Gestaltungskonzept für die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz vom August 2023

Anlage 11

Erforderliche Artenschutz-Maßnahmen (Februar 2024)

Anlage 12

Lageplan des Ersatzhabitates für Zauneidechsen (August 2023)

Anlage 13

Pflege- und Entwicklungskonzept für die MSPE-Fläche (Juni 2024)

Anlage 14

Bedarfsberechnungsblatt Kindertagesstätte vom Juli 2022

Anlage 15

Lageplan zur Verortung der Kindertageseinrichtung (Mai 2023)

Anlage 16

Lageplan zur Verortung der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen (September 2022)

Anlage 17

Lage der Nahwärmetrasse (Februar 2024)

Berlin, __.__.____

Berlin, __.__.____

für die **Vorhabenträgerin**

Sandra Wehrmann (Vorstandsmitglied)

Christoph Beck (Vorstandsmitglied)

für **Berlin**, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Eva Majewski

(Stadträtin für Stadtentwicklung und
Facility Management)