

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE

für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12,
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Zwischen

dem **Land Berlin,**

vertreten durch das **Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,**

dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat der Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, Herr Florian Schmidt,
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

- im Folgenden auch: „**Berlin**“ oder „**Bezirk**“ oder „**Bezirksamt**“ -

und

der **Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße GmbH & Co. KG,**

vertreten durch die Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführung, Herr Pepijn Morshuis und Herr Matthias Schultz,
Klaus-Bungert-Straße 5b, 40468 Düsseldorf

- im Folgenden auch: die „**Vorhabenträgerin**“ -

- im Folgenden gemeinsam auch: die „**Vertragsparteien**“ -

wird folgender

Durchführungsvertrag

(im Folgenden auch: der „**Vertrag**“) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

Sov S. Kopp

Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
Teil I. Allgemeine Vertragsbestimmungen	5
§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck.....	5
§ 2 Angemessenheit.....	5
§ 3 Vorhabengrundstück	6
Teil II. Vorhaben	6
§ 4 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen.....	6
§ 5 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin.....	7
Teil III. Öffentliche Grünanlage	8
§ 6 Planung und Herstellung sowie Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Grünanlage.....	8
§ 7 Private Nutzungen in der öffentlichen Grünanlage.....	9
§ 8 Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlage für die Öffentlichkeit, Herstellung und Sicherung des Zugangs	9
§ 9 Steganlage, Zuwegung.....	10
§ 10 Öffentliche wohnungsnahe Grünflächen	11
Teil IV. Soziale Infrastruktur	11
§ 11 Inklusive Jugendwohneinrichtung	11
§ 12 Kindertagespflegestelle	12
§ 13 Kosten für Grundschulerweiterung/Grundschulneubau	12
Teil V. Bindungen im Mietwohnungsbau	13
§ 14 Mietpreisbindung und Belegungsrechte	13
Teil VI. Erschließung, Tiefgarage	17
§ 15 Erschließungspflicht, Kostenübernahme	17
Teil VII. Weitere vorhabenbezogene Bestimmungen	17
§ 16 Einzelhandelsbeschränkung.....	17
§ 17 Immissionsschutz.....	17
§ 18 Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	17
§ 19 Artenschutz: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
Teil VIII. Sicherung der Verpflichtungen, Haftungsausschluss	19
§ 20 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen	19

§ 21	Vertragsstrafe.....	20
§ 22	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten	22
§ 23	Haftungsausschluss	23
Teil IX.	Schlussbestimmungen.....	24
§ 24	Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin.....	24
§ 25	Rücktrittsrecht.....	25
§ 26	Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen; Ergänzungen, Kosten.....	25
§ 27	Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	26

Präambel

- P.1 Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (im Folgenden auch: „**VEP**“, **Anlage 1**) auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 in 10997 Berlin, Flurstück 177, Flur 193, Gemarkung Kreuzberg, auf ca. 18.161 m² Geschossfläche ein Vorhaben mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, einer inklusiven Jugendwohneinrichtung und einer Kindertagespflegestelle, beides als soziale Nutzungen, Einzelhandel, weiterer Gewerbeflächen (beispielsweise Büro), einer Fläche für soziokulturelle Nutzung (beispielsweise Galerie) sowie einer Tiefgarage und Grünanlage zu realisieren. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dabei, auf einer Geschossfläche von ca. 15.678 m² Wohnnutzung mit ca. 190 Wohneinheiten (im Folgenden auch: „**WE**“ (nach Berechnung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ 157 WE)) - zuzüglich der inklusiven Jugendwohneinrichtung - zu errichten. Näheres bestimmt die Vorhabenbeschreibung (**Anlage 2**).
- P.2 Das Vorhabengrundstück wird im Nordosten durch die Spree, im Südwesten durch die Köpenicker Straße und im Nordwesten durch den am 15.08.2022 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (GVBl. 2022, 521) begrenzt. Im Südosten grenzt das Vorhabengrundstück an die Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10A.
- P.3 Die befestigte Kundenstellplatzanlage des ehemaligen Lebensmitteldiscounters Netto wurde nicht beräumt und wird heute mitunter als gewerblicher Parkplatz, durch eine Lkw- und Transportervermietung und für weitere temporäre Nutzungen, wie einen Gebrauchtfahrradmarkt, verwendet.
- P.4 Der künftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE (**Anlage 3**) soll dem Leitbild „Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree“ des Stadtumbauprogramms West - Gebiet Kreuzberg-Spreeufer Rechnung tragen. Hierzu sollen ein rund 20 m breiter begrünter öffentlich zugänglicher Uferweg entlang der Spree und eine Öffnung in der geplanten Blockrandbebauung zur Herstellung einer Verbindung zwischen Köpenicker Straße und Uferweg (sog. „Spreefenster“) entstehen.
- P.5 Der im Grün- und Freiflächenplan (**Anlage 4**) rot umrandete Teil der Grünfläche mit einem Umfang von 1.141 m² (nachfolgend auch: die „**Öffentliche Grünanlage**“) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt und die hierfür notwendigen Regelungen werden in diesem Vertrag vereinbart.
- P.6 Für das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen Bau- und Infrastrukturmaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Nummer B-Plan 2-35b VE.
- P.7 Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um die durch das Bauvorhaben verursachten Folgemaßnahmen in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens erforderlich, dass die Vorhabenträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich auch zur Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet. Die Vorhabenträgerin hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 19.06.2017 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells

der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen (Zustimmungserklärung). Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 07.08.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 2-35. Der räumliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses schloss das Vorhabengrundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein, welches derzeit im Baunutzungsplan noch als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist. Der Beschluss der Bekanntmachung vom 27.09.2012 wurde im Amtsblatt von Berlin vom 12.10.2012, S. 1827, veröffentlicht.

- p.8 Im vorliegenden Durchführungsvertrag werden die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen Vereinbarungen verbindlich geregelt.

Teil I. Allgemeine Vertragsbestimmungen

§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck

- 1.1 Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan „Vertragsgebiet“ (**Anlage 5**) umgrenzte Fläche.
- 1.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1).
- 1.3 Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sollen durch vertragliche Vereinbarungen im Sinn von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.
- 1.4 Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 2 Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragsparteien 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

(Anlage 6) belegt. Beide Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

§ 3 Vorhabengrundstück

- 3.1 Das geplante Vorhaben wird auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, Gemarkung Kreuzberg, Flur 193, Flurstück 177 (im Folgenden auch: das „Vorhabengrundstück“), errichtet.
- 3.2 Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des in § 3.1 dieses Vertrages beschriebenen Vorhabengrundstücks. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift Grundbuch von Luisenstadt, Grundbuchblatt 8546, Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, Gemarkung Kreuzberg, Flurstück 177, Flur 193, erfolgt (Anlage 7).
- 3.3 Soweit Bau und Unterhaltung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung eine Abstimmung oder vertragliche Regelung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel) erforderlich machen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese Abstimmungen zu treffen und/oder eine Vereinbarung (beispielsweise Nutzungsvertrag) abzuschließen.

Teil II. Vorhaben

§ 4 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen

- 4.1 Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten und Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung. Mit Abschluss des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens übergibt die Vorhabenträgerin Berlin drei beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur digitalen Bearbeitung in Form einer validen XPlanGML der Version 5.3 oder höher und im Format dxf/dwg sowie als pdf-Datei zu übermitteln.
- 4.2 Sollte festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit schädlichen Boden- und Grundwasserkontaminationen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen des Grundstücks sowie für die Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (im Folgenden auch: „UmNat“) den Umfang der Boden- und Grundwasserbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Sanierungsmaßnahmen in dem durch UmNat festzulegenden Umfang durchführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können oder 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.

- 4.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (im Folgenden auch: „SenMVKU“) zu stellen. Die Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und Verfahren im Umgang mit Kampfmitteln gemäß der aktuellen Fassung der Verordnung über die Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) sind zu beachten.
- 4.4 Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen. Schäden sind durch die Vorhabenträgerin zu ersetzen. Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Beginn der jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen UmNat anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Erforderliche Baumfällgenehmigungen sind bei UmNat, innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen beim Straßen- und Grünflächenamt (im Folgenden auch: „SGA“), einzuholen.

§ 5 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin

- 5.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Vertragsgebiets entsprechend der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2) durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Vorhabenbeschreibung sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig. Der Fachbereich Stadtplanung wird prüfen, ob der Vertrag zu ändern ist. Änderungen des Vorhabens, die sich auf die Zahl der Plätze der Kindertagespflegestelle, der Plätze der inklusiven Jugendwohneinrichtung oder den Umfang der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auswirken, erfordern immer eine Anpassung des Vertrages.
- 5.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem Konzept des Grün- und Freiflächenplans (Anlage 4) zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit dem Fachbereich Grünflächen abzustimmen. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung der Fachbereiche Grünflächen und Stadtplanung zulässig.
- 5.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 14 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen oder Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin diese Frist um mindestens drei bis sechs Monate - auch mehrfach - verlängern. Genehmigungs- und Zustimmungsanträge für die Erschließung werden so rechtzeitig gestellt, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.
- 5.4 Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinn des § 69 Abs. 1 BauO Bln vorliegt, wenn Inhalte des Bau- oder Vorbescheidantrages einzelnen städtebaulichen Regelungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen widersprechen, soweit der

Fachbereich Stadtplanung den Abweichungen gemäß § 5.1 dieses Vertrages und § 5.2 dieses Vertrages nicht zugestimmt hat. Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass diese Regelung auch Anwendung findet auf Bauvorhaben nach § 62 BauO Bln. Zum Nachweis der Einhaltung der vertraglichen Regelungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die hierfür erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

- 5.5 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen nach § 5.1 dieses Vertrages innerhalb von 18 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung(en) oder nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Abs. 3 BauO Bln zu beginnen und diese innerhalb von 72 Monaten nach Vollziehbarkeit oder Zulässigkeit fertig zu stellen. Die Maßnahmen gemäß § 5.2 dieses Vertrages sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen.
- 5.6 Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der in § 5.5 dieses Vertrages vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die in § 5.3 dieses Vertrages festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge oder Einreichung der Bauvorlagen überschritten wird. Aus der Aufhebung der Rechtsverordnung können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet die Vorhabenträgerin auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen oder zulässig gewordene Bauausführungen.

Teil III. Öffentliche Grünanlage

§ 6 Planung und Herstellung sowie Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Grünanlage

- 6.1 Die Vorhabenträgerin plant die - in **Anlage 8** rot umrandet dargestellte - öffentliche Grünanlage mit den jeweiligen in Anlage 8 dargestellten Flächen, der öffentlichen Spielfläche, der Grünfläche, der Wege, der Feuerwehrbewegungsfläche, einschließlich der sich auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin befindlichen Biber-Schutzzone und stellt diese - spätestens zu Beginn der vollständigen Nutzungsaufnahme des Vorhabens - her. Die Biber-Schutzzone befindet sich auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin und grenzt an das in der Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Spree-Havel befindliche Grundstück (naturnaher Uferbereich). Die Vorhabenträgerin übernimmt die Entwicklungspflege. Die Genehmigungs- und Herstellungsplanung erfolgt in Abstimmung mit SGA und UmNat. Die Planungsvorgaben für die Bäume und die öffentliche Spielplatzfläche einschließlich deren Mobiliars erfolgen auf Grundlage des üblichen Anforderungsprofils sowie der Mindestanforderungen an Baumpflanzungen des SGA.
- 6.2 Der Bereich der öffentlichen Grünanlage kann im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren für die Berechnung des Biotopflächenfaktors für das Vorhabengrundstück herangezogen werden.

- 6.3 Das SGA übernimmt im Bereich der öffentlichen Grünanlage die Pflege und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 5 Grünanlagengesetz (GrünanlG) für die in **Anlage 9** entsprechend rot umrandeten und nummerierten Bäume I bis V und die in Anlage 9 orange schraffierten und rot umrandeten öffentlichen Spielflächen einschließlich deren Mobiliars.
- 6.4 Die Vorhabenträgerin führt auf allen anderen Flächen der öffentlichen Grünanlage (d.h. ausgenommen der Bäume/Spielflächen gemäß § 6.3 dieses Vertrages) die Pflege und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten selbst und auf eigene Kosten durch. Die Vorhabenträgerin stellt den Bezirk von der Unterhaltungslast und der Verkehrssicherungspflicht auf allen anderen Flächen der öffentlichen Grünanlage (d.h. ausgenommen der Bäume/Spielflächen gemäß § 6.3 dieses Vertrages) in dem Umfang frei, in dem der Bezirk die Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht gemäß Grünanlagengesetz trägt. Im Verhältnis zu Dritten übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht nur in dem Umfang des § 5 Abs. 2 GrünanlG.
- 6.5 Die Konkretisierung der baulichen Abgrenzung der gemäß § 6.3 dieses Vertrages und § 6.4 dieses Vertrages beschriebenen Flächen sowie der privaten und der öffentlichen Flächen erfolgt mit diesem Vertrag, sodass die Kennzeichnung der öffentlichen Grünanlage insgesamt jedoch § 3 Abs. 3 GrünanlG entspricht.
- 6.6 Sofern die Vorhabenträgerin eine Beleuchtung der Wegeflächen wünscht, übernimmt die Vorhabenträgerin die Herstellung, Unterhaltung und Betrieb auf eigene Kosten. Eine Beleuchtung muss den Anforderungen des Artenschutzes genügen und ist mit UmNat und der/dem Biberbeauftragten abzustimmen. Diese Vorgaben gelten für einen etwaigen Winterdienst entsprechend.

§ 7 Private Nutzungen in der öffentlichen Grünanlage

- 7.1 Die Vorhabenträgerin ist befugt, die öffentliche Grünanlage für die fußläufige Erschließung des „Kopfbaus“ und als Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienstwagen zu nutzen. Nicht zulässig sind alle anderen privaten Nutzungen, insbesondere Medien, Umzugsfahrzeuge und Müllfahrzeuge. Schäden an der öffentlichen Grünanlage in Folge der privatnützigen Erschließung (insbesondere Feuerwehr, Rettungsdienstwagen) sind unverzüglich zu beseitigen.
- 7.2 Mit diesem Vertrag wird eine dauerhafte Nutzungserlaubnis für die fußläufige Erschließung, Feuerwehr und Krankenwagen vereinbart. Eine Sondernutzungsgebühr wird nicht erhoben.

§ 8 Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlage für die Öffentlichkeit, Herstellung und Sicherung des Zugangs

- 8.1 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Buchstaben ABCD bezeichnete Fläche zwischen Köpenicker Straße und öffentlicher Grünanlage - das sogenannte „Spreefenster“ - in einem Umfang von ca. 179 m² als Geh- und Radweg mit einer Breite von mindestens 3 m mit Asphalt herzustellen (Zugang schräg kariert dargestellt in **Anlage 10**).

- 8.2 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlage für die Öffentlichkeit dauerhaft zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Grünanlage zu Lasten des Grundstücks Berlin-Kreuzberg, Köpenicker Straße 10, 11, Flur 193, Flurstück 177, Grundbuchblatt 8546, unentgeltlich eine Baulast mit folgendem Inhalt eintragen zu lassen:

„1. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE, auf der Grundlage des Lageplans des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Biermann+Heldt vom 17.08.2023, grau angelegte Fläche b steht jederzeit und uneingeschränkt als Geh- und Radfahrweg für die Allgemeinheit zur Verfügung.

2. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE, auf der Grundlage des Lageplans des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Biermann+Heldt vom 17.08.2023, grau angelegte Fläche b steht jederzeit und uneingeschränkt dem Land Berlin als Fahrweg zum Zwecke der Unterhaltung der öffentlichen Grünanlage zur Verfügung.“

- 8.3 Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die in § 8.1 dieses Vertrages bezeichnete Fläche bleibt beim Eigentümer des Grundstücks.
- 8.4 Die Vorhabenträgerin stellt an der Einmündung vom Gehweg Köpenicker Straße in die in Anlage 10 dargestellte Fläche eine abschließbare Schrankenanlage her. Angrenzend an die Schranke ist eine Öffnung von mindestens 1,20 m Breite für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen. Die Ausführungsplanung ist dem SGA zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorhabenträgerin stellt dem SGA die für die Öffnung der Schrankenanlage erforderlichen Schlüssel dauerhaft zur Verfügung.

§ 9 Steganlage, Zuwegung

- 9.1 Für den Fall, dass Berlin die Planung der Steganlagen am Spreeufer umsetzt, um die öffentlichen Uferflächen von der Köpenicker Straße 11, 12 in Richtung May-Ayim-Ufer zu verbinden, werden die Vorhabenträgerin und der Bezirk eine einvernehmliche Lösung erzielen, die ermöglicht, dass von der öffentlichen Grünanlage eine Zuwegung zur Steganlage entlang des „Kopfbaus“ in Richtung Köpenicker Straße 10A geführt werden kann.
- 9.2 Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung von Balkonen, auch an der Westfassade des Gebäudes, dort zum Teil über der öffentlichen Grünfläche. Sollte insoweit hinsichtlich Verortung und Ausführung der Balkone zwischen den Vertragsparteien noch Regelungsbedarf bestehen, sind die Vertragsparteien verpflichtet, insoweit Verhandlungen zu einem Nachtrag zu diesem Vertrag aufzunehmen. Erklärt eine der Vertragsparteien diese Nachtragsverhandlungen für gescheitert, sind die Vorhabenträgerin und Berlin - unabhängig von § 25.1 dieses Vertrages - jederzeit zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Auf den Haftungsausschluss des Landes Berlin nach § 23 dieses Durchführungsvertrages wird hingewiesen.

§ 10 Öffentliche wohnungsnaher Grünfläche

- 10.1 Aus der mit dem Vorhaben geplanten Wohnfläche in einem Umfang von 15.678 m² folgt ein Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche im Umfang von 1.884 m².
- 10.2 Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem Gebiet der Versorgungsstufe „mittel“, welches mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen unterversorgt ist.
- 10.3 Auf dem Vorhabengrundstück selbst kann der Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche - insbesondere über die auf dem Vorhabengrundstück errichtete öffentliche Grünanlage hinaus - gemäß § 10.1 dieses Vertrages nicht gedeckt werden. Die Vorhabenträgerin ist daher verpflichtet, in Höhe von (1.057 m² x 175,00 EUR/m² =) 184.975,00 EUR brutto (inkl. Umsatzsteuer) zuzüglich der Kosten für Entwicklungspflege für drei Jahre in Höhe von (1.057 m² x 5,40 EUR/m² pro Jahr x 3 Jahre =) 17.123,40 EUR brutto (inkl. Umsatzsteuer) abzulösen.
- 10.4 Der Bezirk bestimmt innerhalb von spätestens 72 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung(en) oder nach Zulässigkeit der Bauausführung die öffentliche(n) wohnungsnah(e)n Grünfläche(n) oder entsprechende Grünanlage(n), für deren Herstellung, Sanierung und/oder sonstige (Pflege-) Maßnahmen der Ablösebetrag gemäß § 10.3 dieses Vertrages ganz oder anteilig zu verwenden ist. Mit Bestimmung des Verwendungszwecks fordert der Bezirk die Vorhabenträgerin zugleich zur Zahlung des Ablösebetrages auf und ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den Ablösebetrag innerhalb eines Monats auf ein vom Bezirk angegebenes Konto mit entsprechendem Verwendungszweck zu überweisen.
- 10.5 Sollte der Bezirk das Bestimmungsrecht gemäß § 10.4 dieses Vertrages nicht fristgemäß innerhalb von 72 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung(en) oder nach Zulässigkeit der Bauausführung gegenüber der Vorhabenträgerin ausgeübt haben, erlischt die Zahlungsverpflichtung gemäß § 10.3 dieses Vertrages. Der Bezirk ist zur unverzüglichen Rückzahlung eines etwa geleisteten Ablösebetrages verpflichtet, sollte eine bestimmungsgemäße Verwendung gemäß § 10.4 dieses Vertrages nicht möglich sein.

Teil IV. Soziale Infrastruktur

§ 11 Inklusive Jugendwohneinrichtung

- 11.1 Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, freiwillig zusätzlich zu den geplanten 190 Wohneinheiten Flächen für 8 Wohnplätze (und zusätzlich einem Wohnplatz für Betreuer*innen) für eine inklusive Jugendwohneinrichtung nach §§ 27, 41 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII i.V.m. § 34 SGB VIII sowie für weitere Leistungen zur sozialen Teilhabe gemäß §§ 76, 113 SGB IX i.V.m. § 134 SGB IX zu errichten.
- 11.2 In der inklusiven Jugendwohneinrichtung werden Kinder und Jugendliche ganztägig (24 Stunden) durch Erzieher*innen, Sozialpädagog*innen und weiteres Fachpersonal betreut. Die Größe der inklusiven Jugendwohneinrichtung richtet sich nach den Zielsetzungen des

Betreibers und beläuft sich auf zwischen sechs und acht Kinder und Jugendliche. Ein entsprechendes Betreiberkonzept ist diesem Vertrag beigelegt (**Anlage 11**).

- 11.3 Die Flächen im Umfang von ca. 251 m², auf der die Nutzung durch eine inklusiven Jugendwohneinrichtung ermöglicht werden soll, und das Raumprogramm ergeben sich aus **Anlage 12**. Die inklusive Jugendwohneinrichtung soll in den unteren Etagen des geplanten Gebäudes errichtet werden und soll die Nutzung von Außenflächen möglich sein.
- 11.4 Die Auswahl des Betreibers sowie die Prüfung des Betreiberkonzepts erfolgen durch das Jugendamt. Auch im Fall eines Betreiberwechsels bedarf es einer unverzüglichen Abstimmung mit dem Jugendamt.

§ 12 Kindertagespflegestelle

- 12.1 Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, freiwillig eine Kindertagespflegestelle mit mindestens 10 Plätzen zu errichten. Klargestellt wird hierzu, dass ausweislich der Stellungnahme des Jugendamtes vom 11.03.2024 das Vorhaben der Vorhabenträgerin keinen ungedeckten Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen in der Bezirksregion (Nördliche Luisenstadt) auslöst, ein Wohnfolgebedarf nach den Maßgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ besteht demnach nicht. Die Vorhabenträgerin stellt gemäß § 12.1 dieses Vertrages sicher, dass die Kindertagespflegestelle nach den Richtlinien und sonstigen Vorgaben Berlins und den Bestimmungen des SGB VIII errichtet wird und entsprechend betrieben werden kann. Zu den Richtlinien und Vorgaben gehört die Ausführungsvorschrift Kindertagespflege in der Fassung 01.01.2023 sowie die schriftlichen Vorgaben zur Ausstattung von Räumlichkeiten einer Verbundtagespflegestelle für mindestens 10 Betreuungsplätze in der Fassung vom 21.03.2023 von der Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit Jugendamt - Kindertagespflege gemäß **Anlage 13**.
- 12.2 Die Vorhabenträgerin errichtet gemäß § 12.1 dieses Vertrages die Kindertagespflegestelle im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes mit Zugang zum Außenbereich ausweislich **Anlage 14**.

§ 13 Kosten für Grundschülerweiterung/Grundschulneubau

- 13.1 Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 19 Plätzen in Grundschulen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.
- 13.2 Ausweislich Stellungnahme vom 19.01.2024 hat Berlin festgestellt, dass der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen des Schulentwicklungsraums (Bezirksregion III, Schulregion III, Nördliche Luisenstadt) gedeckt werden kann, sodass die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet ist, Kosten für Grundschülerweiterung/Grundschulneubau zu übernehmen.

Teil V. Bindungen im Mietwohnungsbau

§ 14 Mietpreisbindung und Belegungsrechte

14.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück und in dem als **Anlage 15** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Flächen unter Beachtung der in § 5.3 dieses Vertrages und § 5.5 dieses Vertrages geregelten Fristen für Antragstellung oder Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 4.703 m² nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (im Folgenden auch: „WFB“) förderfähige Mietwohnungen zu errichten (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen).

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus diesem 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 § 14.7 dieses Vertrages). 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.

14.2 Die Vorhabenträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 5.3 dieses Vertrages und § 5.5 dieses Vertrages spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Fall der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung 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 Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinn von § 2 Vermessungsgesetz 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 WFB geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Fall der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.

14.3 Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit nicht nach den WFB von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Vorhabenträgerin die bezugsfertige Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfertigkeit) gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Vorhabenträgerin. Die vertraglichen Bindungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

14.4 Die nach diesem Vertrag mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dürfen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnbe-

rechtlung gegen Übergabe eines nach § 27 Abs. 1 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen. Dabei sind diese Wohnungen Haushalten wie folgt zu überlassen:

14.4.1 Wohnungen, die nach Nr. 4.1 WFB 2023 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % nicht überschreitet,

14.4.2 Wohnungen, die nach Nrn. 4.2 und 4.4.1 WFB 2023 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 180 % nicht überschreitet,

14.4.3 Wohnungen, die nach Nr. 4.3 WFB 2023 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 220 % nicht überschreitet.

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 Wohnungsamtes.

14.5 Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht übersteigen:

14.5.1 Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt ab mittlerer Bezugsfertigkeit für

14.5.1.1 die nach Nr. 4.1 WFB 2023 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7,00 Euro/m² Wohnfläche,

14.5.1.2 die nach Nrn. 4.2 und 4.4.1 WFB 2023 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 180 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 9,50 Euro/m² Wohnfläche,

14.5.1.3 die nach Nr. 4.3 WFB 2023 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 220 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 11,50 Euro/m² Wohnfläche.

14.5.2 Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

14.5.2.1 Für Wohnungen, die nach Nummer 4.1 WFB 2023 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche.

- 14.5.2.2 Für Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 WFB 2023 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche.
- 14.5.2.3 Für Wohnungen, die nach Nummer 4.3 WFB 2023 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,35 Euro je m² Wohnfläche.
- 14.5.3 Die nach § 14.5.1 dieses Vertrages vereinbarte anfängliche Miethöhe sowie die nach § 14.5.2 dieses Vertrages vereinbarte Mieterhöhung dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.
- 14.5.4 Die Vorhabenträgerin wird die Wohnungsnutzer/innen schriftlich in einer Anlage zum Miet- und oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum Ende der Bindungsfrist informieren.
- 14.5.5 Für die gebundenen Wohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und von aufschiebend bedingten Mieterhöhungsverlangen werden für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ausgeschlossen.
- 14.5.6 Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht gefordert werden.
- 14.5.7 Die Vorhabenträgerin darf für die nach § 14.1 dieses Vertrages gebundenen Mietwohnungen
- 14.5.7.1 eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
- 14.5.7.2 eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes zugelassen ist,
- fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- 14.5.8 Die Vorhabenträgerin darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z.B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.
- 14.5.9 Die Vorhabenträgerin darf Mieterhöhungen während der 30-jährigen Bindungsfrist aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit sich die Vorhabenträgerin gegenüber dem Wohnungsamt als zuständiger Stelle durch geeignete Unterlagen nachweist, dass diese auf Umständen beruhen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, oder die betroffenen Mieterhaushalte ihr im Rahmen einer Mieterversammlung zugestimmt haben. Soweit nach förderrechtlichen Bestimmungen ein entsprechender Nachweis gegenüber der IBB zu führen ist, tritt dieser an die Stelle des Nachweises gegenüber dem Wohnungsamt. Die Umlage der aus der Modernisierung resultierenden Kosten nach §§ 559 Abs. 1 und 559a Abs. 1 BGB darf höchstens 6 Prozent betragen.

14.5.10 Im Fall der Bildung von Wohneigentum für die gebundenen Wohnungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner gebundener Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende der Bindungsfrist zu verzichten, ein Global-Verkauf aller gebundener Wohnungen bleibt davon unberührt.

14.6 Die Vorhabenträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dem Wohnungsamt die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des/der Mieters/in nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt dem Wohnungsamt jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in § 14.1 dieses Vertrages gebundenen Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten greifen nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der IBB beizubringen hat.

14.7 Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den WFB bereitstehen. Sofern der Vorhabenträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin von Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der der Vorhabenträgerin bewilligten geförderten Wohnungen den nach § 14.1 dieses Vertrages geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach § 14.1 dieses Vertrages im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die nach § 22 dieses Vertrages bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen im Grundbuch zu löschen, oder - im Fall der teilweisen Bewilligung - auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüberhinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten insbesondere auch dann, wenn die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird.

14.8 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 § 14.3 dieses Vertrages, § 14.4 und § 14.5 dieses Vertrages bestimmten Konditionen der Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten die hierauf bezogenen Konditionen der dann anzuwendenden neuen WFB entsprechend. Im Fall 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 30 Jahre.

Teil VI. Erschließung, Tiefgarage

§ 15 Erschließungspflicht, Kostenübernahme

- 15.1 Das Vorhabengrundstück ist über die Köpenicker Straße erschlossen.
- 15.2 Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vorhabengrundstücks im Plangebiet erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Insbesondere wird die Vorhabenträgerin die heute auf dem Vorhabengrundstück noch vorhandenen Gewerbebauten zurückbauen und die Böden entsiegeln.
- 15.3 Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten, Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung.
- 15.4 Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife übergibt der Vorhabenträger Berlin drei beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie eine pdf-Datei und eine dxf-Datei.
- 15.5 Eine nicht mit den Nutzungen des Vorhabens im Zusammenhang stehende gesonderte gewerbliche Nutzung der Tiefgarage ist grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit und so lange kein vom Vorhaben ausgelöster Bedarf besteht, ist auch eine nicht mit den Nutzungen des Vorhabens im Zusammenhang stehende gesonderte gewerbliche Nutzung der Tiefgarage zulässig.

Teil VII. Weitere vorhabenbezogene Bestimmungen

§ 16 Einzelhandelsbeschränkung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, nur kleinflächigen Einzelhandel mit Ladeneinheiten umzusetzen, die eine jeweilige Verkaufsfläche von höchstens 799 m² aufweisen.

§ 17 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung sind zum Schutz vor Gewerbelärm Anlieferungen und Verladungen in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen.

§ 18 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die in der „Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung“ (Voigt Ingenieure, Erläuterungsbericht, 13.02.2023) beschriebenen Grundsätze zur Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen können insbesondere die Begrünung der Dachflächen und die Zwischenspeicherung von Regenwasser in Wasser-Retentionsboxen auf den Dachflächen sowie die Ausbildung von Mulden und/ oder Versickerungsbecken in den Freianlagen sein.

§ 19 Artenschutz: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

19.1 Entsprechend des Artenschutzfachbeitrages vom 20.02.2018 in der Fortschreibung vom 18.07.2022 ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) zur Abwendung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote umzusetzen:

19.1.1 Jahreszeitliche Beschränkung der Rodung in der Zeit vom 1.10. bis 29.02.

19.1.2 Kontrolle der beiden Spalten in der Brandwand auf Quartiere von Fledermäusen, zeitnah vor der Verbauung der Brandwand, vorzugsweise zwischen September und Oktober, ggf. Umsetzen durch eine fachkundige Person, sofortiges Verschließen der Spalten nach Beräumung

19.1.3 Anlage eines blickdichten, massiven, mindestens 2 m hohen Schutzzauns einschließlich einer Tür für Kontrollzwecke für den Biber, um den gesamten Uferbereich und die geplante Biberzone während der Bauphase, der abgezaunte Bereich darf nur zu Kontrollzwecken durch eine fachkundige Person und/oder zu anderen zwingend erforderlichen Tätigkeiten betreten werden, die Funktion des Bauzauns ist während der gesamten Bauzeit zu gewährleisten,

19.1.4 Sicherstellen eines kontinuierlichen Nahrungsangebotes durch Ablagerung des Gehölzschnitts, der zur Baufeldberäumung im Uferbereich zu fällenden Bäume und zu rodenden Gehölze (insbesondere Weiden) sowie aufgrund von Pflegemaßnahmen anfallenden Gehölzschnitts in Abstimmung mit einer fachkundigen Person im nicht vom Baufeld betroffenen Uferbereich in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Biberzone ist in Abstimmung mit einer fachkundigen Person in den Wintermonaten ggf. zusätzlicher Gehölzschnitt (v.a. Weiden, Pappeln, aber auch Hasel, Hartriegel, Holunder) in Ufernähe abzulegen,

19.2 Entsprechend des Artenschutzfachbeitrages vom 20.02.2018 in der Fortschreibung vom 18.07.2022 ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF}) umzusetzen:

19.2.1 Kontrolle von zu rodenden Bäumen auf Höhlen vor Beginn der Brutperiode sowie Verschluss der beiden Spalten in der Brandwand vor Beginn der Brutperiode durch eine fachkundige Person,

19.2.2 Anbringen von Fledermausquartieren als Ersatzquartiere für den Verlust von Spalten in der Brandwand mit Quartierpotenzial vor der Verbauung der Brandwand an geeigneten Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld,

19.2.3 Herstellung einer störungsfreien Biberlebensstätte auf 250 m² mit Verbesserung des Nahrungsangebotes und Schaffung von Bereichen mit Deckung zum Verbleib tagsüber („Biberschutzzone“), die Maßnahme ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel abzustimmen, zur Herstellung der Störungsfreiheit ist ein nicht öffentlich zugänglicher Uferbereich mit einer übersteigersicheren, weitgehend blickdichten Einrichtung (inkl. Zugangsmöglichkeit zu Kontroll- und Pflegezwecken) zu erstellen, zur Verbesserung des Nahrungsangebots Einbringen von 90 Steckhölzern aus Weidenstamm- und/oder Stangenholz (2 m Länge, 10-30 cm Durchmesser, ggf. Gewinnung vor Ort), Pflanzung von Sträuchern zur Herstellung einer Deckung aus gebietseigenen Herkünften: 15 x Schlehe, 10 x Purgier-Kreuzdorn, 20 x

Gemeine Hasel, 20 x Blutroter Hartriegel, 10 x Eingriffeliger Weißdorn und 10 x Himbeere, Verwendung gebietseigener Herkünfte. Umsetzung vor Baubeginn.

- 19.3 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im Rahmen der Ausführungsplanung bei Gestaltung von Fassaden und Bauteilen wie Balkonen das Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 25.04.2014 (Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen.
- 19.4 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, das Bauvorhaben mit ökologischer Baubegleitung umzusetzen.
- 19.5 Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Baumschutzverordnung ist die Vorhabenträgerin berechtigt, die auf dem Vorhabengrundstück notwendig zu fällenden Bäume zu beseitigen und ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, hierfür den gesetzlich vorgegebenen Ausgleich zu schaffen und zu leisten.

Teil VIII. Sicherung der Verpflichtungen, Haftungsausschluss

§ 20 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

- 20.1 Die Vorhabenträgerin hat Berlin vor Erteilung einer (ersten) Baugenehmigung oder vor Zulässigkeit der Bauausführung nach § 62 Abs. 3 BauO Bln, spätestens aber vor Baubeginn, eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers vorgelegt, das/der in der Europäischen Union, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Aus der Finanzierungsbestätigung geht hervor, dass die Bank die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.
- 20.2 Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet die Vorhabenträgerin spätestens bis zum In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Union, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist.
- 20.3 Folgende Bürgschaften sind zu übergeben:
- 20.3.1 eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 121.617,65 EUR netto für Planung und Herstellung sowie Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlage gemäß § 6 dieses Vertrages,
- 20.3.2 eine Vertragserfüllungsbürgschaft von 18.030,25 EUR netto für die Errichtung der Durchwegung von der Köpenicker Straße („Spreefenster“) als Zuwegung der öffentlichen Grünanlage gemäß § 8 dieses Vertrages.

- 20.4 Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist Berlin berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist Berlin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offenstehende eigene Forderungen Dritter zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der jeweiligen Bürgschaft zu befriedigen.
- 20.5 Die Bürgschaften für die Vertragserfüllung werden nach der Abnahme durch die jeweils zuständige Stelle freigegeben.
- 20.6 Die Bürgschaft für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage werden durch das SGA nach Abnahme der Fertigstellungspflege freigegeben, sobald eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 20 % der Herstellungskosten für die Entwicklungspflege vorgelegt wurde. Die Bürgschaft für die Entwicklungspflege wird nach deren Abnahme freigegeben. Die Bürgschaft für die Errichtung der Durchwegung wird unverzüglich nach Abnahme der Errichtung freigegeben.
- 20.7 Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.
- 20.8 Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 21 Vertragsstrafe

- 21.1 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.
- 21.2 Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn die Vorhabenträgerin den aus § 11 dieses Vertrages oder § 12 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung von Flächen für eine inklusive Jugendwohneinrichtung und einer Kindertagespflegestelle in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung oder 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 Fall der verspäteten Antragstellung oder Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen sind. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltendmachung darf einen Betrag in Höhe von 10 Prozent der bei einer Ersatzvornahme entstehenden Kosten nicht überschreiten. Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus §

20 dieses Vertrages die Flächen für eine inklusive Jugendwohneinrichtung oder die Kindertagespflegestelle selbst an anderer Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt.

- 21.3 Unterlässt die Vorhabenträgerin unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 11 dieses Vertrages und § 12 dieses Vertrages die Inbetriebnahme der inklusiven Jugendwohneinrichtung oder der Kindertagespflegestelle oder überlässt die Vorhabenträgerin die dafür vorgesehenen Räume für eine andere Nutzung oder unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 11 dieses Vertrages und § 12 dieses Vertrages die inklusive Jugendwohneinrichtung oder die Kindertagespflegestelle einem anderen Träger, als nach dieser Bestimmung vorgesehen, zu einem höherem als dem ortsüblichen Mietzins für inklusive Jugendwohneinrichtungen oder Kindertagespflegestellen oder ohne das erforderliche Einvernehmen mit Berlin, kann Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu einer Jahresmiete für vergleichbare Räumlichkeiten verlangen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen bei fortgesetztem Verstoß sowie im Wiederholungsfall erneut bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Bereits nach § 21.3 dieses Vertrages an Berlin geleistete Vertragsstrafen werden bei Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft angerechnet.
- 21.4 Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 14 dieses Vertrages 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 oder 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 Fall der verspäteten Antragstellung oder Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen sind. Die Gesamthöhe der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 10 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.
- 21.5 Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin den nach § 14.4 dieses Vertrages bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 14.5 dieses Vertrages zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigten 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.
- 21.6 Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer nach § 20 dieses Vertrages eingegangenen Verpflichtung zur Übergabe von Bürgschaften trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt

zwei Prozent der ausstehenden Bürgschaftssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.

- 21.7 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.
- 21.8 Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
- 21.9 Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von vierzehn Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

§ 22 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten

- 22.1 Zur weiteren Absicherung der nach § 14 dieses Vertrages übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den gemäß Lageplan (Anlage 15) farbig gekennzeichneten Flächen von zusammen 4.703 m² (im Folgenden auch: „**mietpreis- und belegungsgebundene Fläche**“) unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten Berlins zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten für die nach § 14.1 dieses Vertrages noch zu bestimmenden Wohnungen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen ... [nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen] dürfen 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 Abs. 1 Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in der am ... [Datum der Vertragsunterzeichnung einfügen] geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines einhalten.“

Die Vorhabenträgerin wird die Eintragung der Dienstbarkeit innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung beantragen, spätestens aber vor Baubeginn.

Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 14.3 dieses Vertrages 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

- 22.2 Zur Sicherung der in § 11 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungsbindungen für eine inklusive Jugendwohneinrichtung bewilligen und beantragen die Vertragsparteien, an der gemäß Lageplan (Anlage 12) farbig gekennzeichneten Fläche von zusammen ca. 251 m² zugunsten Berlins an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für inklusive Jugendwohneinrichtung“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, an den Flurstücken ... [Bezeichnung der Flurstücke] eine inklusive Jugendwohneinrichtung für mindestens 8 Wohnplätze (zuzüglich ein Wohnplatz für Betreuer*innen) zu errichten und für den Betrieb als inklusive Jugendwohneinrichtung oder für eine vergleichbare Nutzung für Personengruppen mit

besonderem Wohnbedarf, dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

- 22.3 Zur Sicherung der in § 12 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungsbindungen für eine Kindertagespflegestelle bewilligen und beantragen die Vertragsparteien, an der gemäß Lageplan (Anlage 14) farbig gekennzeichneten Fläche von zusammen ca. 100 m² zugunsten Berlins an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertagespflegestelle“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, an den Flurstücken ... [Bezeichnung der Flurstücke] eine den Richtlinien und Vorgaben Berlins genügende Kindertagespflegestelle für mindestens 10 Plätze einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von 100 m² zu errichten und für den Betrieb als Kindertagespflegestelle dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

- 22.4 Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten wird bewilligt und beantragt, am Vorhabengrundstück entsprechende Vormerkungen einzutragen.
- 22.5 Die Löschung dieser Vormerkungen im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch für Berlin wird bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragungen seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.
- 22.6 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 Vertragsparteien 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.
- 22.7 Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

§ 23 Haftungsausschluss

- 23.1 Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung Berlins für etwaige Anwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätig ist, ist ausgeschlossen.
- 23.2 Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch das 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.

- 23.3 Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrages nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

Teil IX. Schlussbestimmungen

§ 24 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- 24.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz.
- 24.2 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.
- 24.3 Die Vorhabenträgerin wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von Berlin und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Die Vorhabenträgerin hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- 24.4 Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veröffentlichen.
- 24.5 Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und des Umweltinformationsgesetzes (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.
- 24.6 Die Vorhabenträgerin wird Berlin unverzüglich schriftlich mitteilen, wenn sie beabsichtigt,
- 24.6.1 Flächen im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern,
- 24.6.2 Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen oder
- 24.6.3 die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen.

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

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

§ 25 Rücktrittsrecht

- 25.1 Die Vorhabenträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern die Vorhabenträgerin das Projekt aufgibt und gegenüber Berlin erklärt, dass sie das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht weiterführen wird, oder Berlin Änderungen am abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt, die die Vorhabenträgerin nicht mitträgt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung oder ein positiver Vorbescheid auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt wurden.
- 25.2 In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin von der Vorhabenträgerin erarbeiteten oder beauftragten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

§ 26 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

- 26.1 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 26.2 Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- 26.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- 26.4 Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.
- 26.5 Die Vorhabenträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Notar- und Grundbuchkosten.
- 26.6 Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Berlin und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- 26.7 Diesem Vertrag liegen 15 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:
- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.03.2024
- Anlage 2: Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplanung (Anlage 2.1) vom 18.03.2024
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf) vom 16.08.2023

- Anlage 4: Grün- und Freiflächenplan vom 08.08.2023
- Anlage 5: Lageplan Vertragsgebiet vom 17.08.2023
- Anlage 6: Wert- und Kostentabellen vom 06.07.2023
- Anlage 7: Grundbuchauszug vom 07.03.2024
- Anlage 8: Lageplan Grünanlage vom 08.08.2023
- Anlage 9: Lageplan „Öffentliche Spielflächen“ vom 08.08.2023
- Anlage 10: Lageplan „Spreefenster“ vom 08.08.2023 (Lage nur beispielhaft, bleibt konkreter Umsetzung im Genehmigungsverfahren vorbehalten)
- Anlage 11: Betreiberkonzept inklusive Jugendwohneinrichtung (beispielhaft) vom Juni 2023
- Anlage 12: Inklusive Jugendwohneinrichtung: Flächen und Raumprogramm, 14.03.2024
- Anlage 13: Betriebskonzept Kindertagespflegestelle vom Juni 2018
- Anlage 14: Fläche Kindertagespflegestelle vom 14.03.2024
- Anlage 15: Lageplan „Flächen mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen“ vom 16.08.2023.

§ 27 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Für Berlin:

Für die Vorhabenträgerin:

Berlin, 27.03.2024

Ort, 27.03.2024

i.V. S. Köpp

i.V. Frank-Floer Jahn

Unterschrift(en)

Unterschrift(en)

**Anlage 2 zum Durchführungsvertrag,
Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplanung vom 14.11.2023 mit Fortschreibung vom 18.03.2024**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE
für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, 10997 Berlin
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Kreuzberg

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben

Die Vorhabenträgerin, als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks, beabsichtigt, auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, 10997 Berlin-Kreuzberg, ein Gebäude mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, einer inklusiven Jugendwohneinrichtung und einer Kindertagespflegestelle, beides als soziale Nutzungen, kleinflächigem Einzelhandel, weiteren Gewerbeflächen (beispielsweise Büros) sowie einer Fläche für soziokulturelle Nutzung (beispielsweise einer Galerie) sowie einer Tiefgarage und einer öffentlichen Grünanlage zu errichten.

Auf dem etwa 5.828 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines U-förmigen Baukörpers geplant, welcher sich zur direkt angrenzenden Spree hin öffnet und entlang der Köpenicker Straße die Straßenflucht-/Baufluchtlinie der Nachbarbebauung fortführt. Der südöstliche Gebäuderiegel des geplanten Baukörpers verläuft entlang der bestehenden Brandwand des Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10a. Der nordwestliche Gebäuderiegel des Baukörpers schafft mit der geplanten Nachbarbebauung Köpenicker Straße 14 einen Freiraum, das sogenannte „Spreefenster“. Das „Spreefenster“ dient als Zuwegung und der öffentlichen Erschließung, der von der Vorhabenträgerin geplanten öffentlichen Grünanlage. Die öffentliche Grünanlage mit einer Fläche von ca. 1.141 m² befindet sich auf dem nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks zwischen Baukörper und Spreeufer.

Stadträumliche Einordnung

Das Bauvorhaben wird auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 (Flurstück 177 der Flur 193, Gemarkung Kreuzberg), 10997 Berlin, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, errichtet. Das Vorhabengrundstück liegt unmittelbar zwischen der im Südwesten gelegenen Köpenicker Straße und dem nordöstlich befindlichen Uferstreifen der Spree. Im Südosten verläuft die Grundstücksgrenze entlang der Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10a, das mit unterschiedlichen Gebäudehöhen an das Vorhabengrundstück angrenzt. Im Nordwesten grenzt das Vorhabengrundstück an das Grundstück Köpenicker Straße 14.

Bestand

2005 wurde auf dem Vorhabengrundstück ein freistehender Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz errichtet. Nach einem schweren Brandschaden des Gebäudes am 18. Januar 2014 konnte nur noch ein vorübergehender Einzelhandelsbetrieb in einem Interimsgebäude auf der verbliebenen Bodenplatte erfolgen. Seit Beendigung dieser Einzelhandelsnutzung und Rückbau des Interimsgebäudes im Oktober 2014 wird das Vorhabengrundstück als Stellplatzfläche für Miettransporter und Pkw für Kurzzeitvermietung genutzt.

SK S. Kopp

Bestehendes Baurecht und Planerfordernis

Für das Vorhabengrundstück gelten die Festsetzungen des am 28.12.1960 beschlossenen Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742); der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB gilt. Das Vorhabengrundstück liegt in einem reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BauO '58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) vom 28.12.1960 würde geändert durch den Bebauungsplan VI-A vom 9.7.1971 (GVBl. S.1231).

Die Art der baulichen Nutzung nach ist – übergeleitet – ein reines Arbeitsgebiet festgesetzt; in dem (nur) gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sind. Dem Maß der baulichen Nutzung nach ist für das Vorhabengrundstück die Baustufe V/3 mit einer Geschosshöhe von 5, einer bebaubaren Fläche von 0,5 und einer Baumassenzahl von 6,0 zulässig; Eine Baumassenzahl von 7,2 ist zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Baumassenzahl von 8,0 zugelassen werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Auf Grundlage des bestehenden Baurechts lässt sich das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben mit seiner Nutzungsmischung und dem hierfür notwendigen Nutzungsmaß – insbesondere wegen der geplanten öffentlichen Grünanlage und der öffentlichen Zuwegung durch das „Spreefenster“ – nicht verwirklichen und besteht daher das Erfordernis, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen.

Als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks ist die Vorhabenträgerin bereit und wirtschaftlich in der Lage, das geplante Vorhaben zu realisieren. In ihrem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 19.06.2017 hat die Vorhabenträgerin zugleich ihre Bereitschaft zugesichert, das Bauvorhaben nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ umzusetzen.

Nutzungsmischung

Die mit dem Vorhaben geplante Nutzungsmischung soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes (§ 6a Baunutzungsverordnung) realisiert werden. Auf einer Gesamt-Geschossfläche (inklusive Staffelgeschoss) von ca. 18.161 m² soll vor allem dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Errichtet wird eine Geschossfläche Wohnen von ca. 15.678 m², geplant sind dabei 187 Wohneinheiten. Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf 30% der errichteten Wohnfläche (ca. 4.703 m²) mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Die Flächen des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sind im südwestlichen Gebäudeflügel, in den Geschossen Erdgeschoss (Erschließung) bis 5. Obergeschoss geplant. Ebenso soll im 1. Obergeschoss dieses Gebäudeflügels die Fläche einer inklusiven Jugendwohngruppe etabliert werden. Sollte für das inklusive Jugendwohnen kein Bedarf mehr bestehen, kann diese Fläche auch für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden.

Zusätzlich zu den geplanten 187 Wohneinheiten stellt die Vorhabenträgerin als soziale Infrastruktur Flächen für eine inklusive Jugendwohneinrichtung mit 8 Wohnplätzen (und zusätzlich einem Wohnplatz für Betreuer*innen) her und außerdem eine Kindertagespflegestelle mit 10 Plätzen.

Die Vorhabenträgerin errichtet außerdem im Umfang von ca. 2.483 m² Gewerbeflächen, deren Nutzung kleinflächiger Einzelhandel mit maximaler Verkaufsflächengröße von höchstens 799 m² ist. Die Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Die Einzelhandelsflächen sollen über die Fassaden an der Köpenicker Straße erschlossen werden. Kleinere Gewerbeflächen sollen über die Fassaden des Spreefensters bzw. über die der Köpenicker Straße erschlossen werden; die Erschließung der Kindertagespflegestelle soll hingegen ausschließlich über die Fassade am „Spreefenster“ erschlossen werden.

[Anlage 2.1, Seite 8-9, Nutzungsübersicht des Vorhabens]

Im Untergeschoss des Vorhabens ist eine Tiefgarage mit ca. 37 PKW-Stellplätzen und ca. 274 Fahrrad-Stellplätzen geplant. Die Nutzung der Tiefgarage erfolgt durch die Mieter des Gebäudes.

Gebäudekörper

Der zusammenhängende U-förmige Baukörper des Vorhabens hat im nordwestlichem und im südwestlichem Gebäudeflügel sieben Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss und der südöstliche Gebäudeflügel, passt sich der Höhenentwicklung des Nachbargebäudes, Köpenicker Straße 10a, an und hat teilweise drei Vollgeschosse und sieben Vollgeschosse und teilweise ein Staffelgeschoss. Die Fassadengliederung des südwestlichen Gebäudeflügels berücksichtigt die ortsüblichen Traufhöhen und Gebäudebreiten der Bestandsbebauung der Köpenicker Straße.

Im Innenhof des U-förmigen Baukörpers lehnt sich ein eingeschossiger Baukörper an die Innenseiten des südwestlichen und des nordwestlichen Gebäudeflügels an. Die Dachfläche dieses eingeschossigen Baukörpers im Innenhof sollen begrünt und mit umfangreichen Spielflächen versehen werden. Neben der nördlich ausgerichteten Fassade dieses Baukörpers soll möglichst auch dessen östliche Fassadenseite begrünt werden. Das Gebäudeteil des südöstlichen Gebäudeflügel, das bis zur Grundstücksgrenze der Spree verläuft, wird als „Kopfbau“ bezeichnet.

[Anlage 2.1, Seite 3-5, Darstellung der Architektur des Vorhabens]

Unterhalb des Baukörpers des Vorhabens ist ein eingeschossiges Untergeschoss vorgesehen, das sich auch teilweise unterhalb der Freiflächen des Innenhofes befindet. Die öffentliche Grünanlage ist nicht unterbaut. Die Tiefgarage wird über eine im Gebäude befindliche Rampenanlage mit Anbindung an die Köpenicker Straße erschlossen.

[Anlage 2.1, Seite 10-13, Grundrisse]

Die Warenanlieferung für die Einzelhandelsflächen ist im Straßenraum der Köpenicker Straße vorgesehen und berücksichtigt in ihrer Positionierung die bestehende Fußgängerüberführung über die Köpenicker Straße sowie die Verkehre der Köpenicker Straße, insbesondere den bestehenden und geplanten Radweg. Die Müllräume der Wohneinheiten befinden sich im Untergeschoss; die Müllräume der Gewerbeeinheiten

sowie der Nicht-Wohnbereiche sollen teilweise im Erdgeschoss als auch im Untergeschosse untergebracht werden. Zur Abfuhr werden die Mülltonnen in einem „Abholraum“ im Erdgeschoss bereitgestellt.

Zur Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse werden die Wohnungen im nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeflügel mit schallschützenden Bauteilen versehen. Die Wohnungen im südwestlichen Gebäudeflügel, die ausschließlich zur lärmbelasteten Fassadenseite hin orientiert sind, sind maximal 2-Zimmer-Wohnungen, von denen mindestens ein Aufenthaltsraum so ausgestattet ist, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster der zulässige Innenlärmpegel eingehalten wird.

[Anlage 2.1; Seite 14, Beispielhafte Schallschutzmaßnahmen]

Die technischen Aufbauten auf den Dachflächen des Staffelgeschosses werden so platziert, dass sie vom Straßenraum der Köpenicker Straße und von der Fläche des „Spreefensters“ aus nicht wahrgenommen werden können.

[Anlage 2.1; Seite 15, Dachaufsicht]

Freiraumgestaltung und Umweltbelange

Die Freiraumgestaltung ist ein wesentlicher Teil des Vorhabens und bestätigt und rechtfertigt Art und Maß der mit dem Vorhaben beabsichtigten Nutzungsmischung. Entlang des „Spreefensters“, mit dem die Zugänglichkeit des Spreeufers allgemein und auch der geplanten öffentlichen Grünanlage sichergestellt wird, verläuft begleitend ein Vorgartenbereich. Die Nutzung des „Spreefensters“ als Erschließungsweg wird durch eine Schrankenanlage geregelt, sodass die Nutzung durch fremdbestimmte Kraftfahrzeuge ausgeschlossen ist. Ausgenommen sind nur Rettungsverkehre und der Verkehr, der zur Wartung und Pflege der öffentlichen Grünanlage dient. Die öffentliche Grünfläche wird als öffentliche Spielfläche und – als solche nach dem Grünanlagengesetz zu widmende – Grünanlage, für Wege zur Erschließung eines möglichen Steges entlang des Spreeufers und als eine Biber-Schutzzone genutzt. Die Biber-Schutzzone, die vor der Uferfläche auf dem Vorhabengrundstück liegt, bietet Schutz und grenzt den Lebensraum der Biber von der öffentlichen Grünanlage ab. In der Biber-Schutzzone liegt eine bestehende und zu erhaltende Biotopfläche. Der private Freiraum des Vorhabengrundstückes bildet sich im Innenhof des U-förmigen Baukörpers ab. In dem Innenhof befinden sich die privaten Spiel- und Grünflächen. Diese erstrecken sich über die rückseitigen Fassaden des eingeschossigen Bauteils bis auf dessen Dachfläche. Die barrierefreie Erschließung der privaten Spiel- und Grünflächen dieser Dachfläche erfolgt durch zwei Treppenhäuser im südwestlichen Gebäuderiegel. Alle geeigneten Dachflächen des Baukörpers des Vorhabens sind teilweise intensiv, teilweise extensiv begrünt. Auf dem 7-geschossigen Bauteil des südöstlichen Gebäuderiegels ist eine Dachterrasse geplant. Den durch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche nicht gedeckten Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen löst die Vorhabenträgerin zweckgebunden ab.

Die Erschließung der Flächen des Vorhabens erfolgt über den Innenhof, die Köpenicker Straße und dem „Spreefenster“. Somit verläuft keine Erschließung über die Fläche der öffentlichen Grünanlage.

Realisierung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE nach Vorgabe des § 12 Baugesetzbuch zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen verpflichtet und übernimmt alle mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten. Die Vorhabenträgerin verwirklicht das Vorhaben nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ und schafft damit dringend benötigten – insbesondere mietpreis- und belegungsgebundenen und damit bezahlbaren – Wohnraum.

Anlagen 2.1

Vorhabenplanung, Stand 16.08.2023 mit Fortschreibung vom 18.03.2024, mit nachfolgenden Inhalten (Seite 1-20)

Seiten 1-2, Darstellung der Lage in der Stadt

Seiten 3-5, Darstellung der Architektur des Vorhabens

Seite 6, Lageplan

Seite 7, Perspektivische Darstellung des Vorhabens

Seiten 8-9, Nutzungsübersicht des Vorhabens

Seiten 10-13, Grundrisse

Seite 14, Beispielhafte Schallschutzmaßnahmen

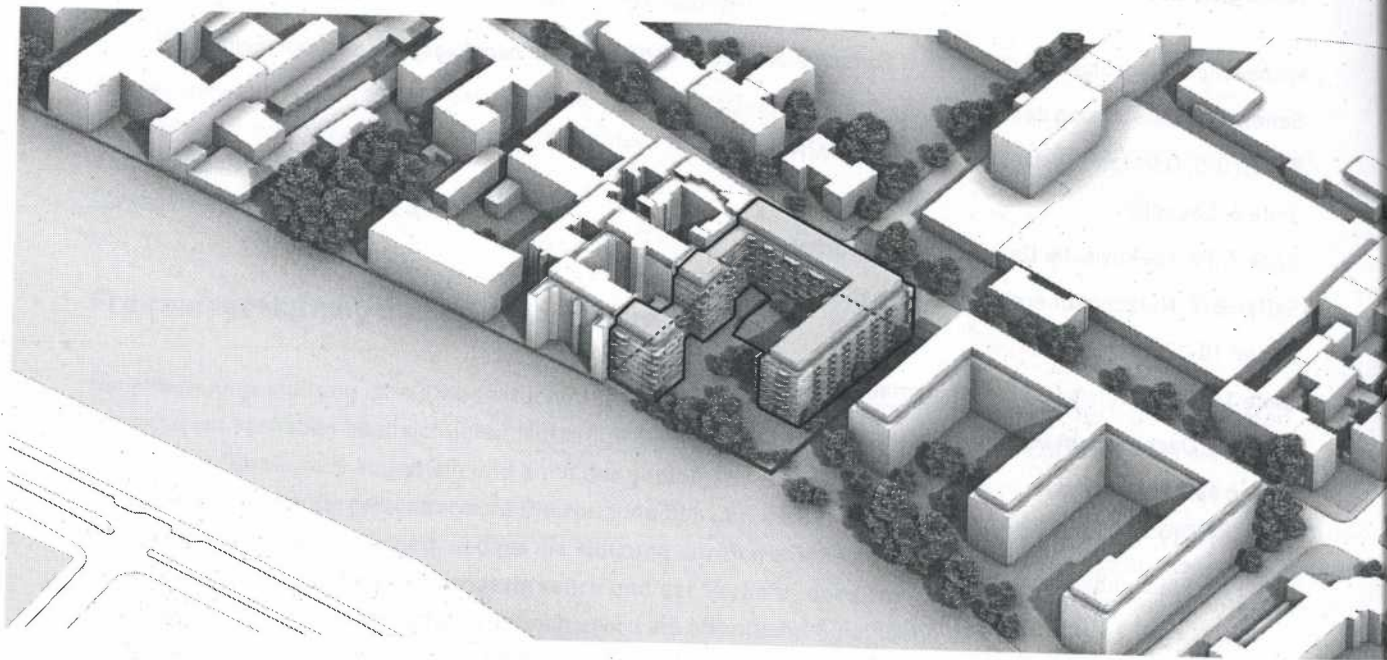
Seite 15, Dachaufsicht inkl. Flächenberechnung der PV-Anlage

Seiten 16-17, Schnitte

Seiten 18-19, Visualisierungen

Seite 20, Flächenberechnungen.

Dr. S. Köpp

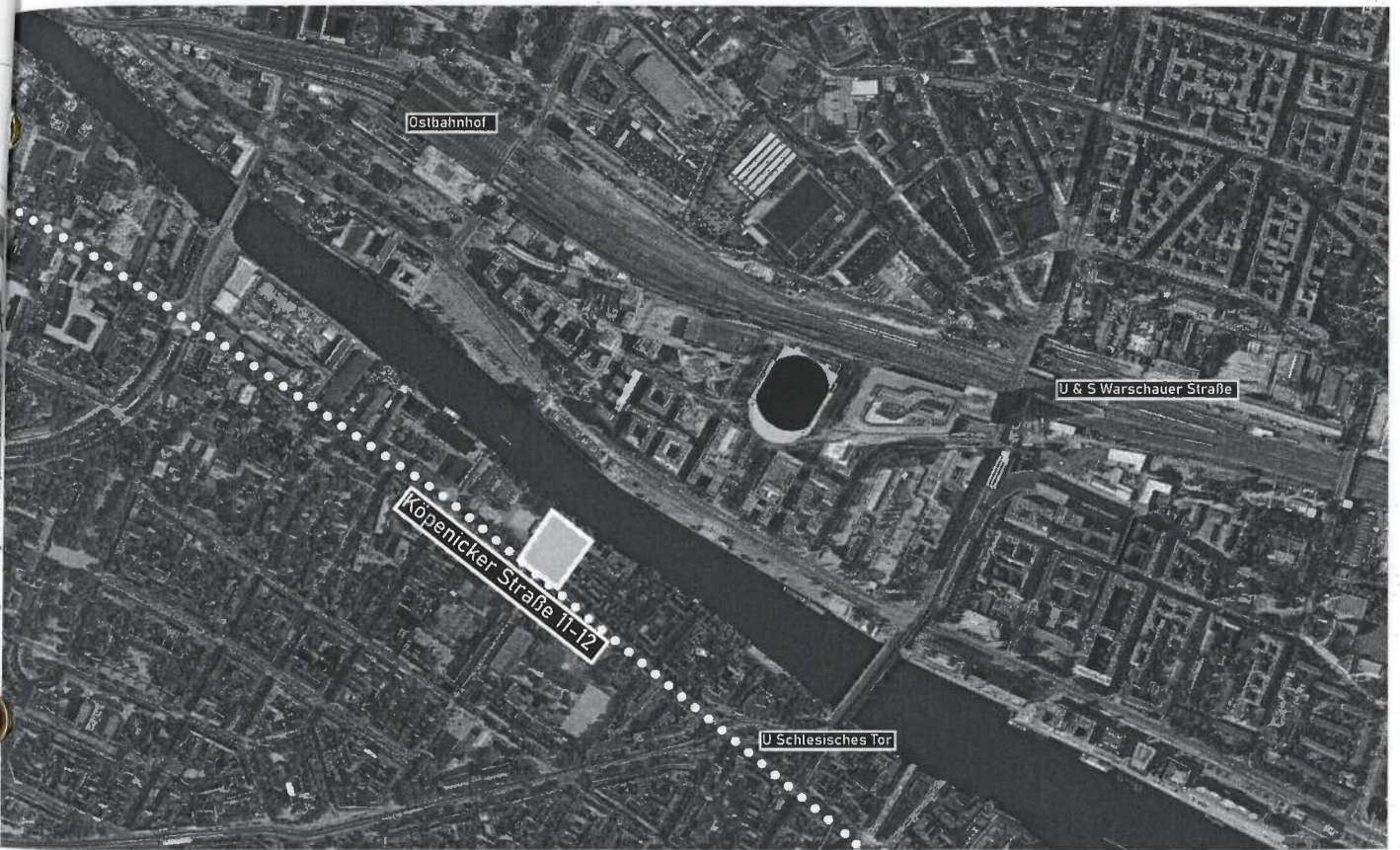


Köpenicker Straße 11-12
B-Plan 2-35bVE - Beteiligung der TÖB
14.03.2024

TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

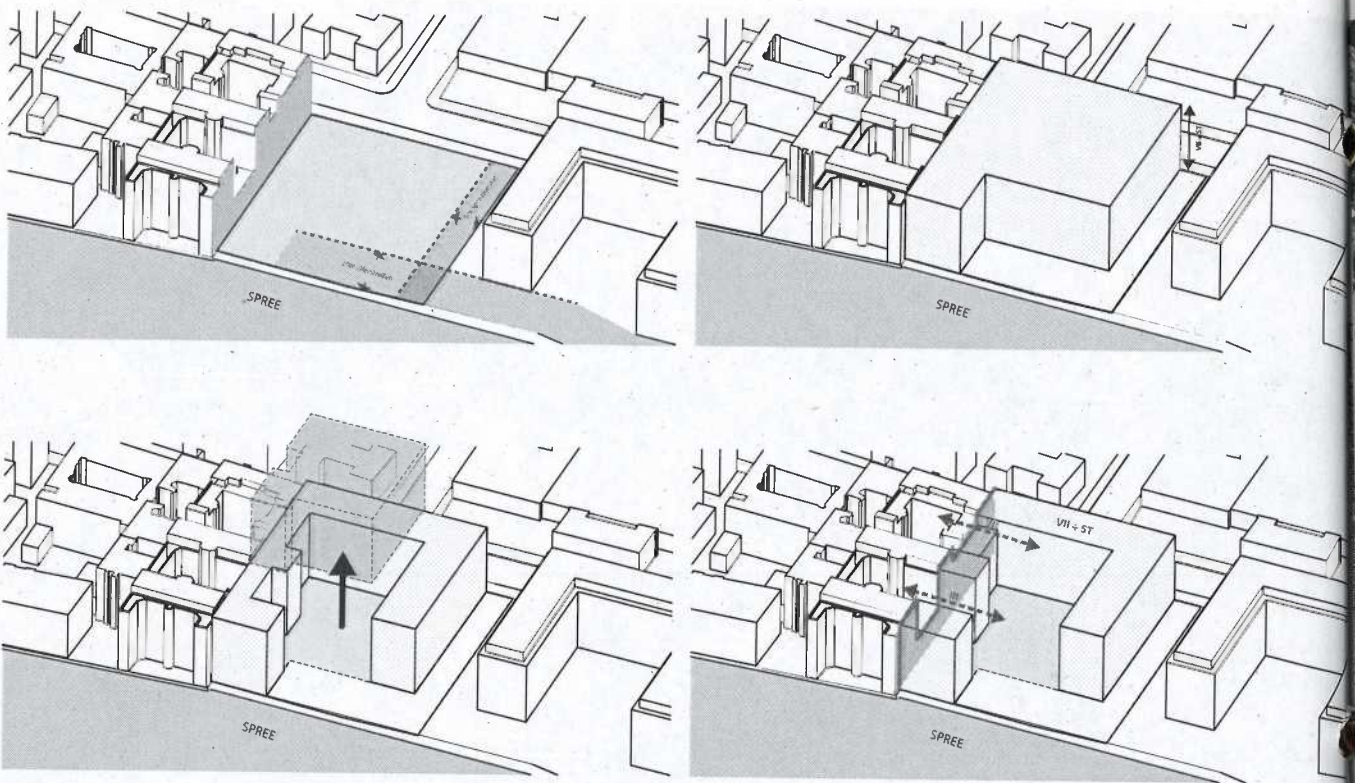
S. Koop dv

Lage des Vorhabens in der Stadt zum B-Plan 2-35b VE



SW S. Kopp

Architekturkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vernetzung, Brandschutzgutachten, Energiegutachten und behördlicher Genehmigung

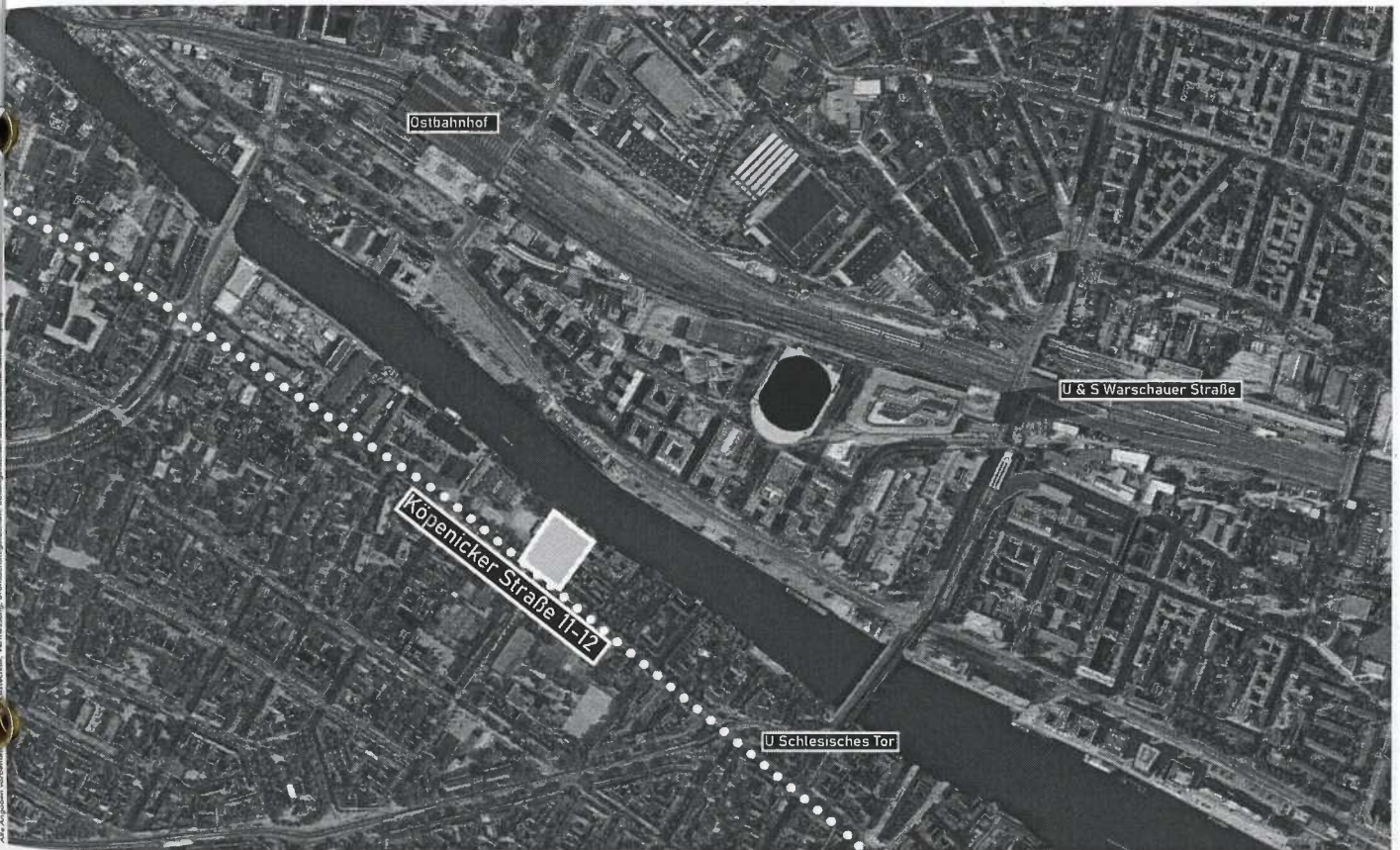
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

14.03.2024 / 74180 / 78 / 01

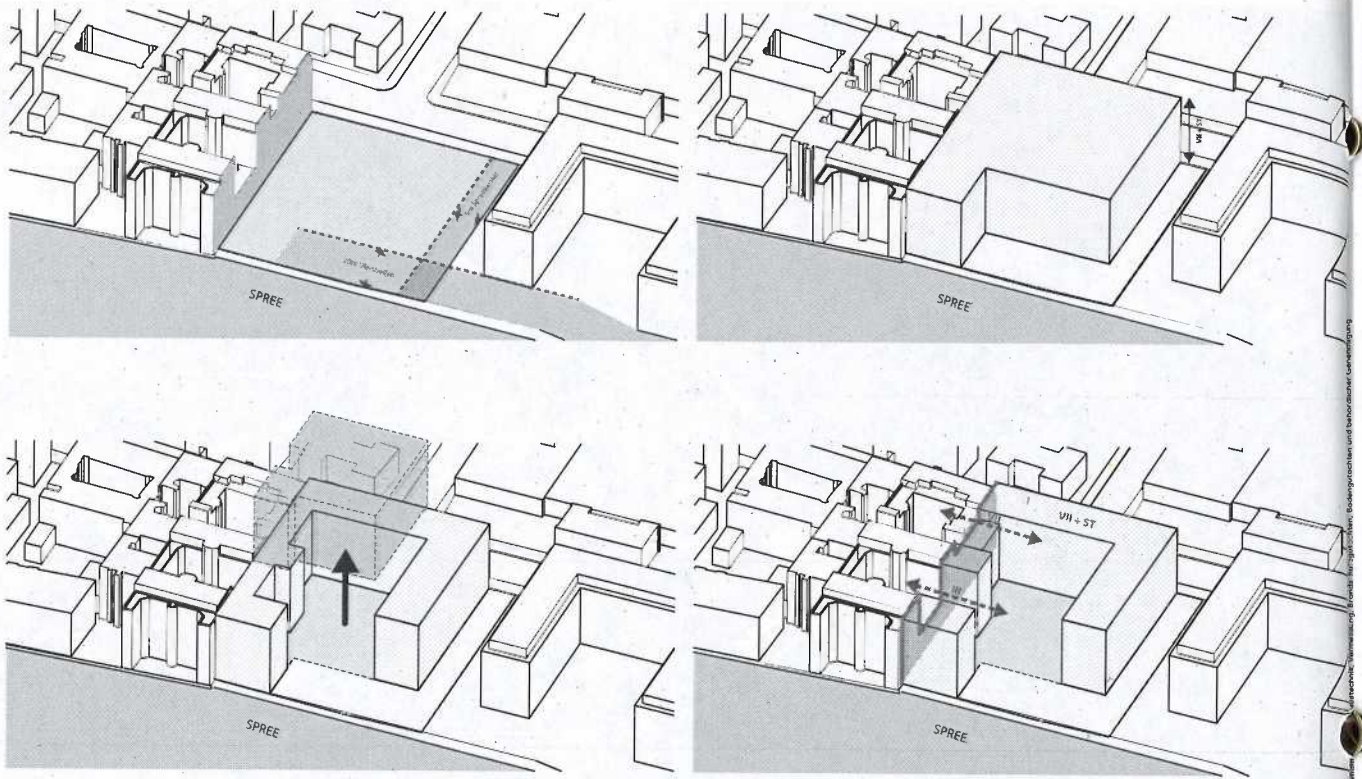
S. Kopp dw

Lage des Vorhabens in der Stadt zum B-Plan 2-35b VE



in dv S.KOPP

Architekturkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE

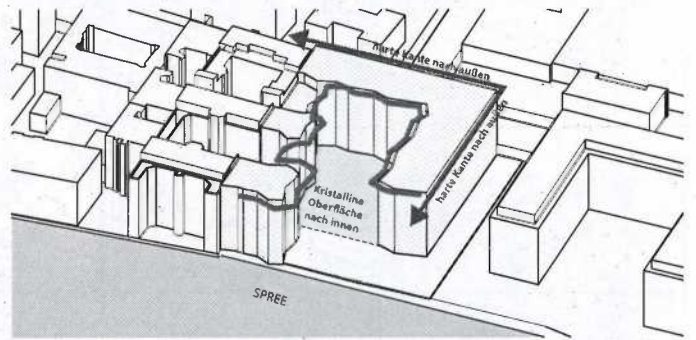
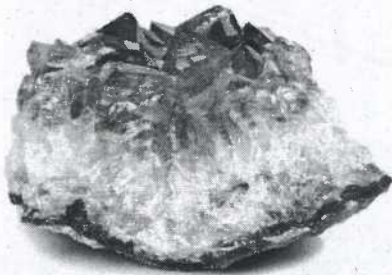


Alle Angaben vorbehaltlich Stadt-, Hausrechtlich, Vermessung, Bauschutzgesetzen, Bodenschutzgesetzen und behördlicher Genehmigung

Alle Angaben vorbehaltlich Stadt-, Hausrechtlich, Vermessung, Bauschutzgesetzen, Bodenschutzgesetzen und behördlicher Genehmigung

S
S. Kopp
JW

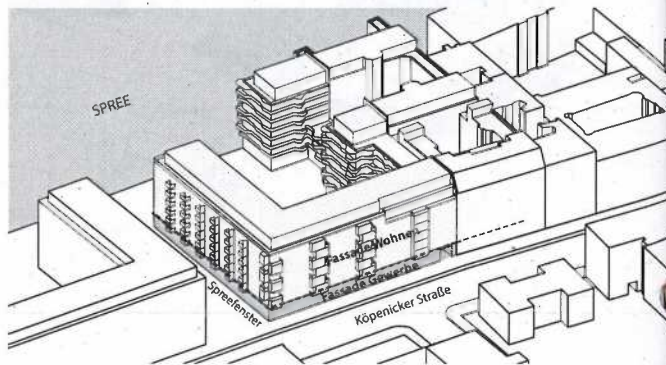
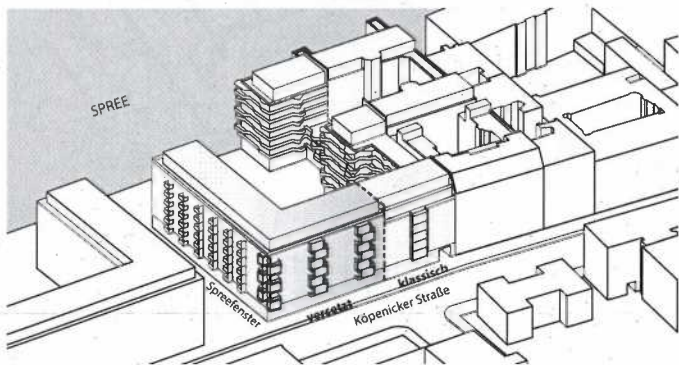
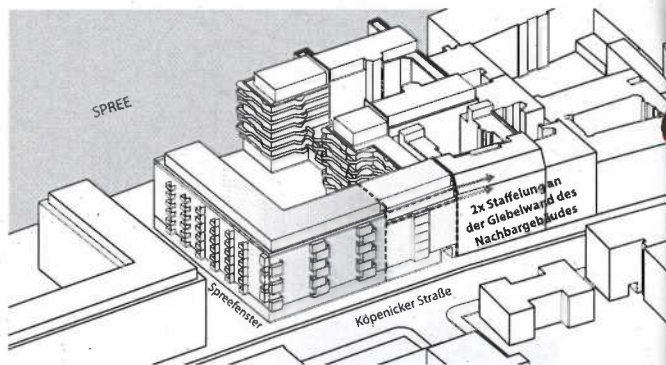
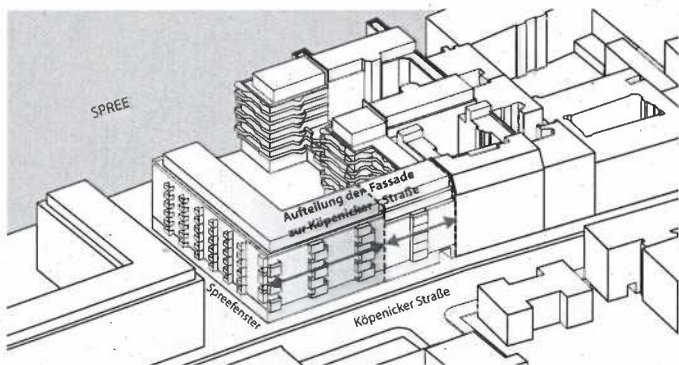
Fassadenkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Innenhof

Jan S. Kopp

Fassadenkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



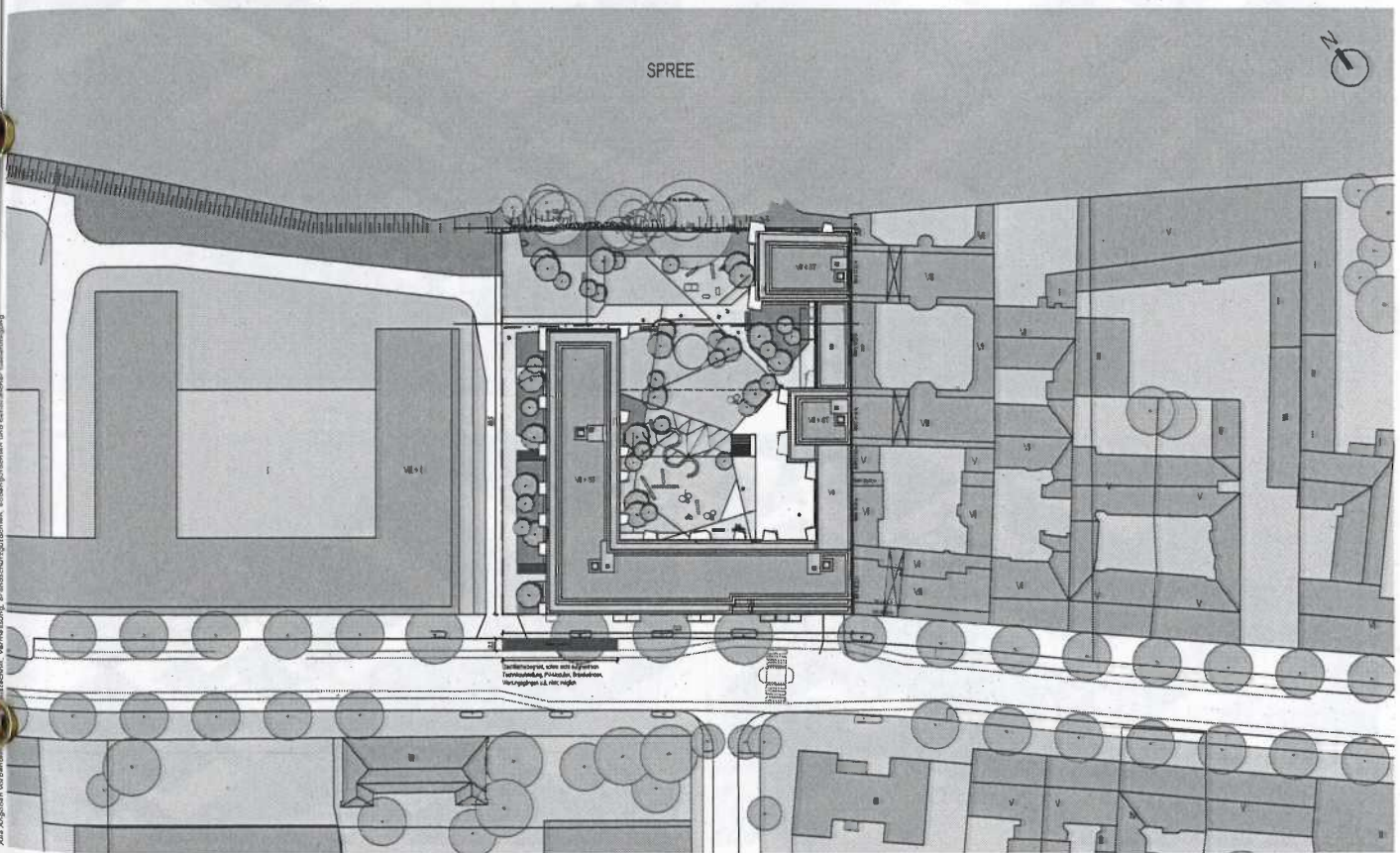
Alle Angaben vorläufig. Sticht. Hausrechtl. Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Seite

S. Knapp dv

Alle Angaben vorläufig. Sticht. Hausrechtl. Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Lageplan des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Maßstab 1:750

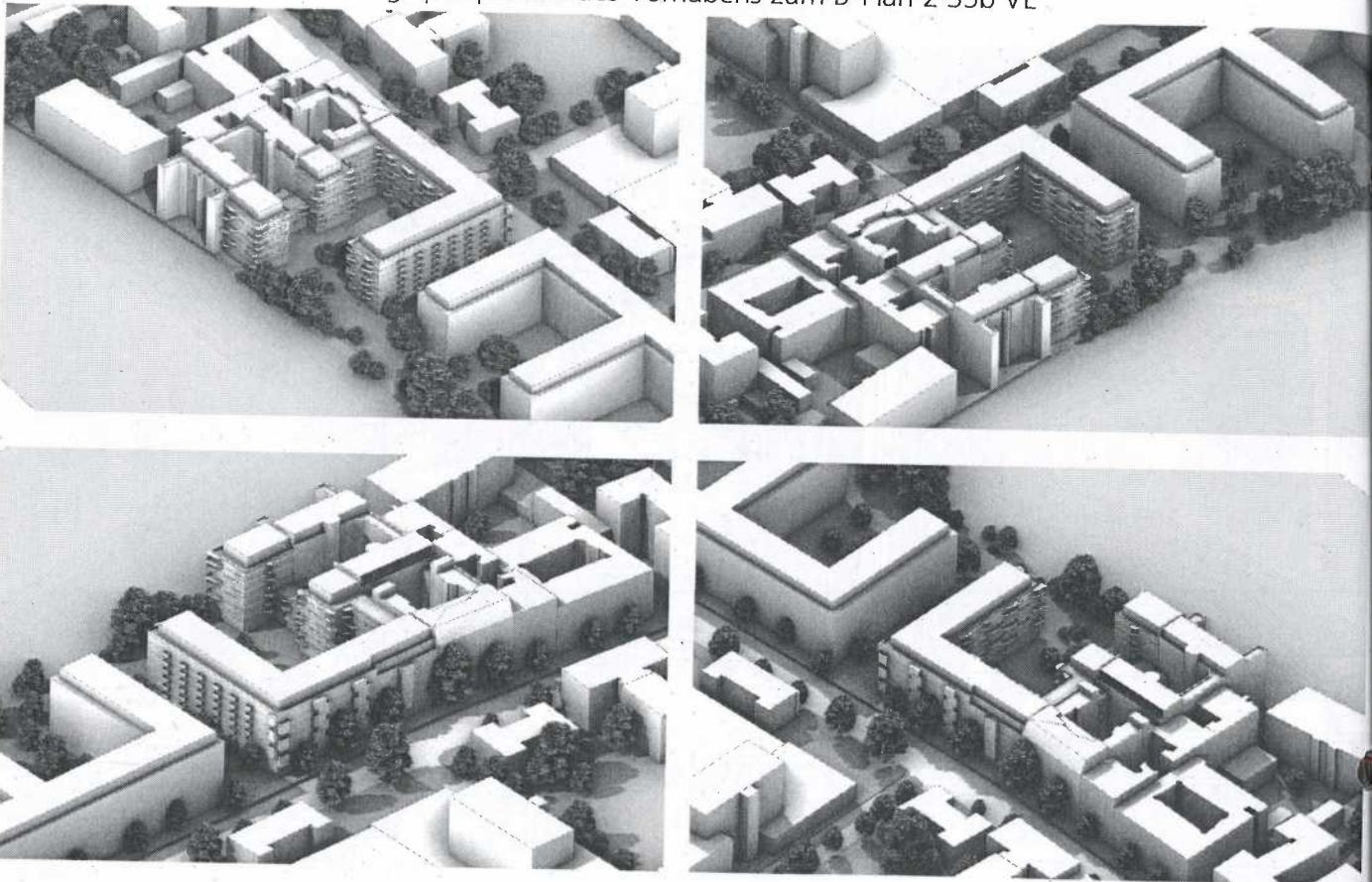
Wohnbebauung Käpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

TCHOBAN VOSS
ARCHITECTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

14.03.2024 / 74180 / PB / GA

Handwritten signature: SW S. Kopp

Vogelperspektive des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Stadt, Haustechnik, Vernetzung, Brandschutzgrünflächen, Bädungsräumen und betriebl. Gesamteingang

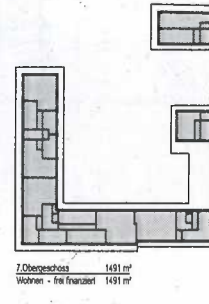
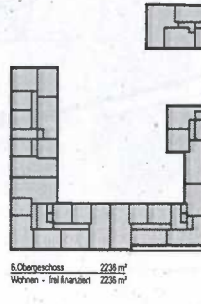
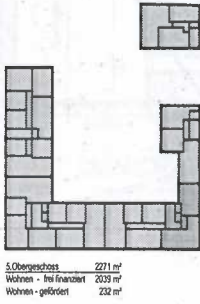
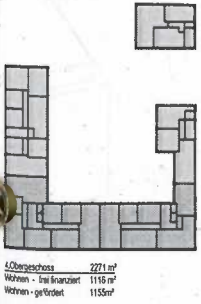
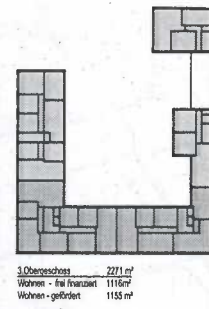
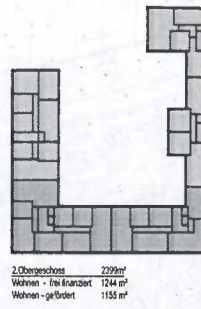
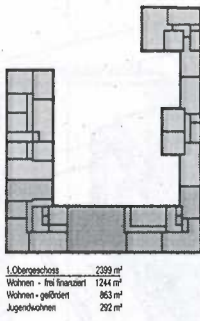
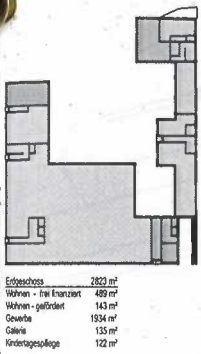
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

14.03.2014 / 74180 / PR / CA

S. Kopp *SK*

Nutzungsübersicht des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



- soziale / kulturelle Nutzung
- Gewerbe
- inklusive Jugendwohngruppe
- mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen
- freifin. Wohnen
- Kindertagespflegestätte

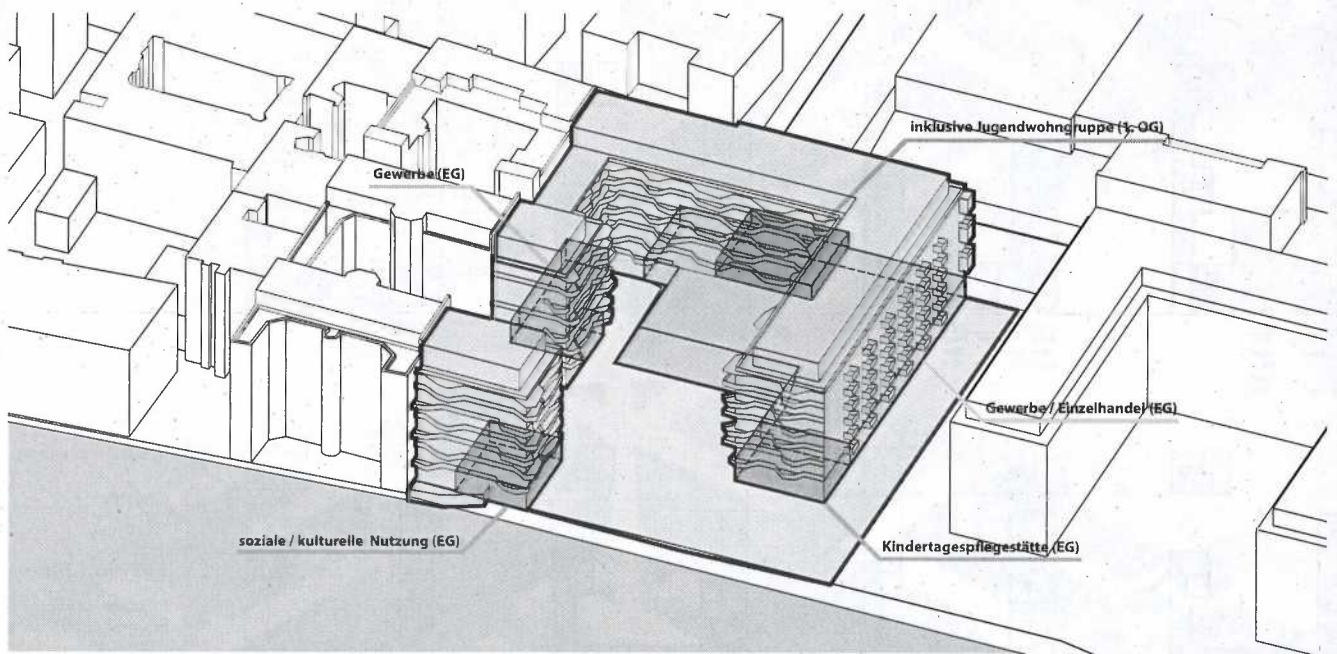
Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

TSCHEI TSCHEI ARCHITECTURE BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITECTEN

23.08.2023 / 74180 / PB / GA

Handwritten signature: S. Kopp

Axonometrie des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



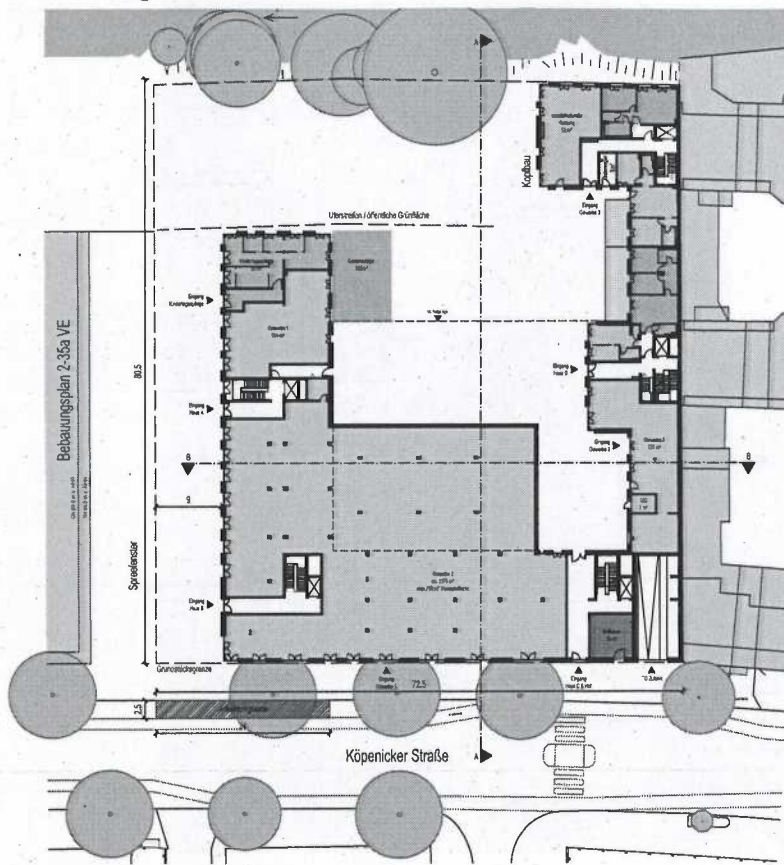
Alle Angaben vorbehaltlich Stadt, Hausrechtlich, Vermessung, Brandschutzvorschriften, Bodegrundschriften und behördlicher Genehmigung

Alle Angaben vorbehaltlich Stadt, Hausrechtlich, Vermessung, Brandschutzvorschriften, Bodegrundschriften und behördlicher Genehmigung

Verortung der Nichtwohnnutzungen

S. Kopp dv

Erdgeschoss Grundriss des Vorhabens zum B-Plan 2-35a VE



Sonderfahräder werden in der Außenanlage unterbracht

- soziale/kulturelle Nutzung
- Gewerbe
- Wohnen
- Kindertagespflegestätte

Maßstab 1:500

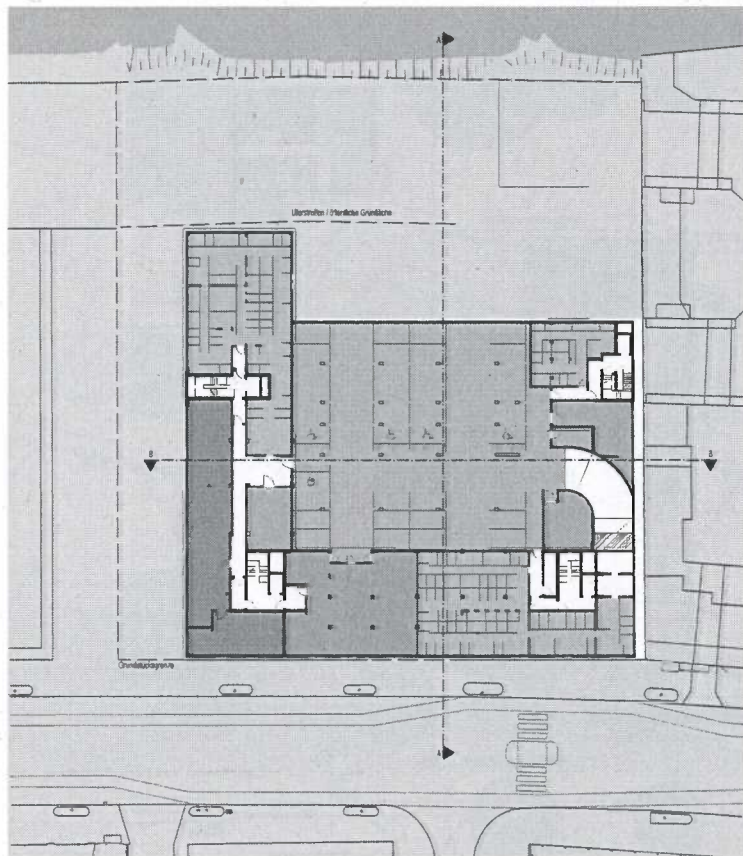
Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

18.01.2024 / 14180 / PB / GA

TCHOBAN VOSS
ARCHITECTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

vdw S. Kopp

Untergeschoss Grundriss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



- ca. 37 Stellplätze
(inkl. behinderten gerechten PKW St.)
- ca. 274 Fahrradstellpl
- Technik
- Müllraum
- Abstellräume

Maßstab 1:50

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

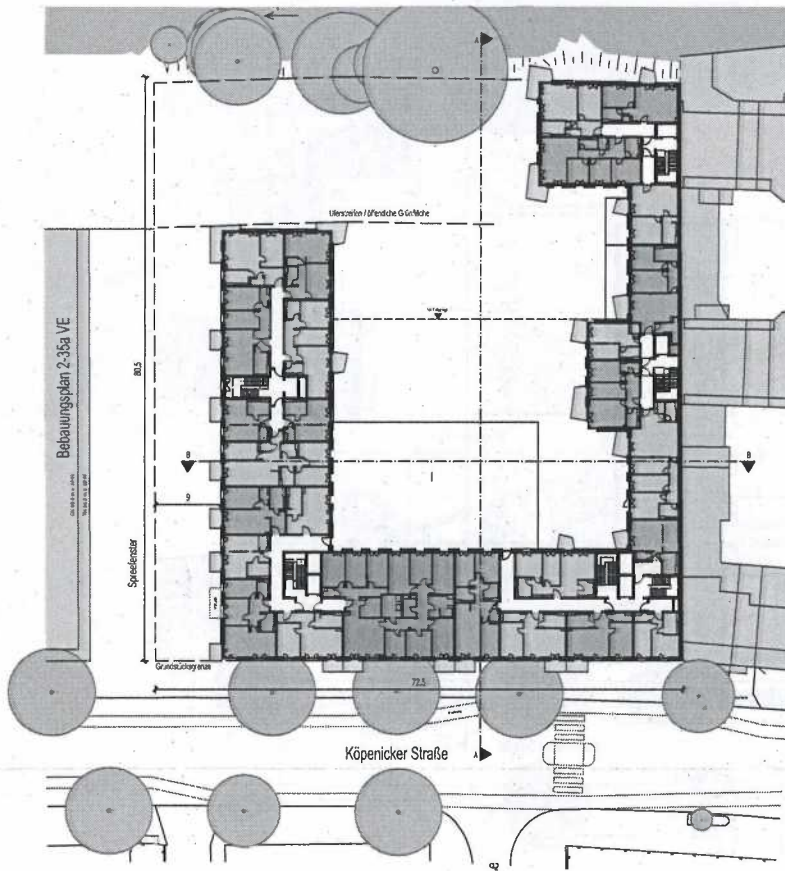
TCHOBAN VOSS
ARCHITEXTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

19.03.2024 / 74180 / P1
TCH
A R C
HAMBURG

S. Kopp dv

Grundriss 1. Obergeschoss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



- inklusive Jugendwohngruppe
- Wohnen

Maßstab 1:500

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

19.03.2024 / 74180 / PB / GA

Plätze
rechten PKW St
radstellpl

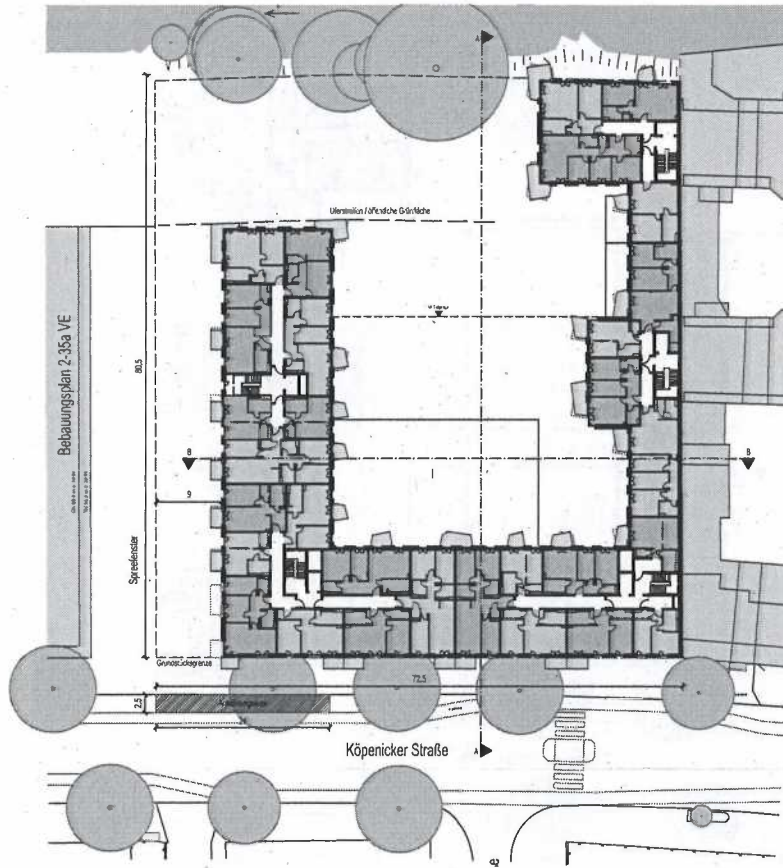
ie

Maßstab 1:500

TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
Potsdam, Berlin, Dresden

de S. Kopp

Grundriss Regelgeschoss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Stadt-, Hausrecht, Verweisung, Brandschutzgrundsätzen, Bauregelschriften und behördlicher Genehmigung

■ Wohnen

Maßstab 1:50

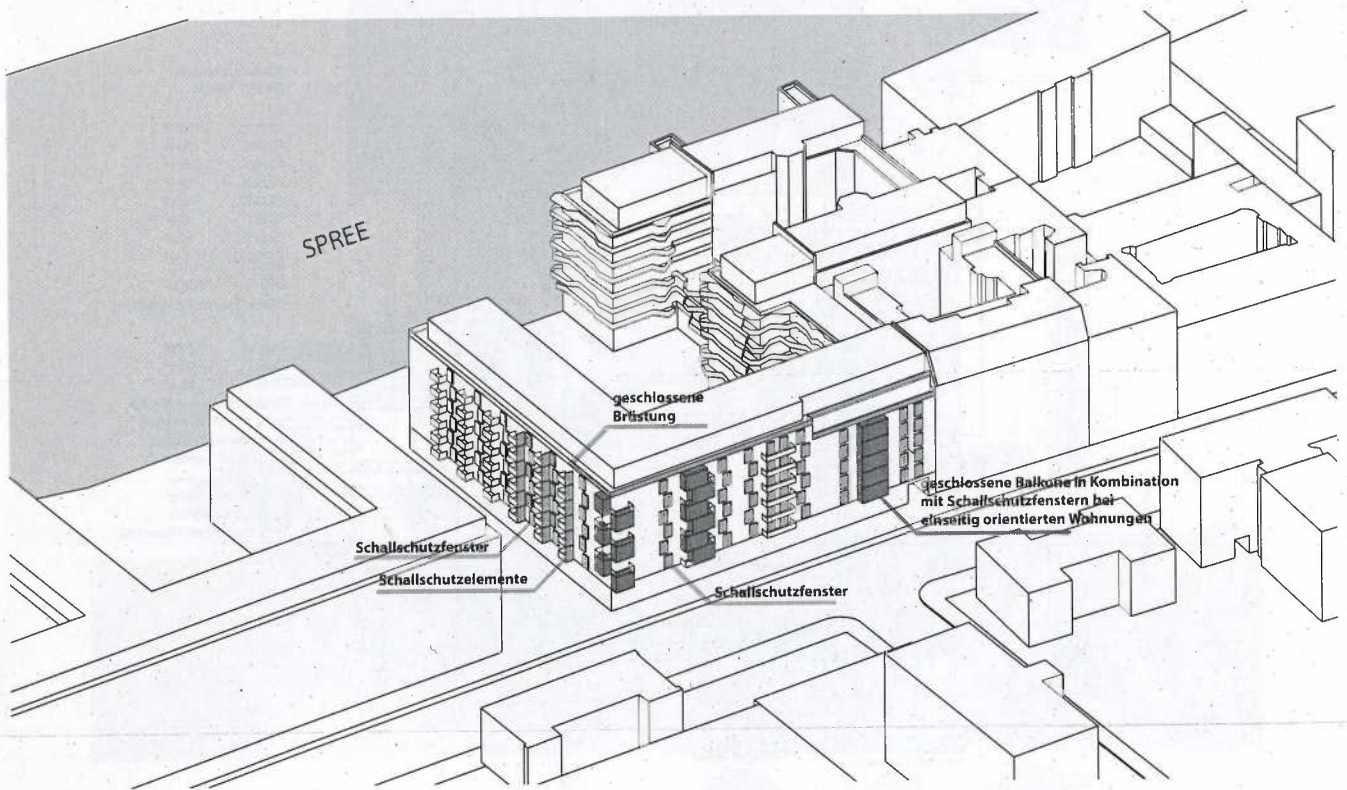
TCHOBAN VOSS
ARCHITECTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

19.03.2024 / 74180 / P6 / ...

S. Kopp dw

beispielhafte Schallschutzmaßnahmen des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Maßstab 1:500

Glasgeländer werden gegen Vogelschlag mit entsprechend qualifizierten Dekoren versehen

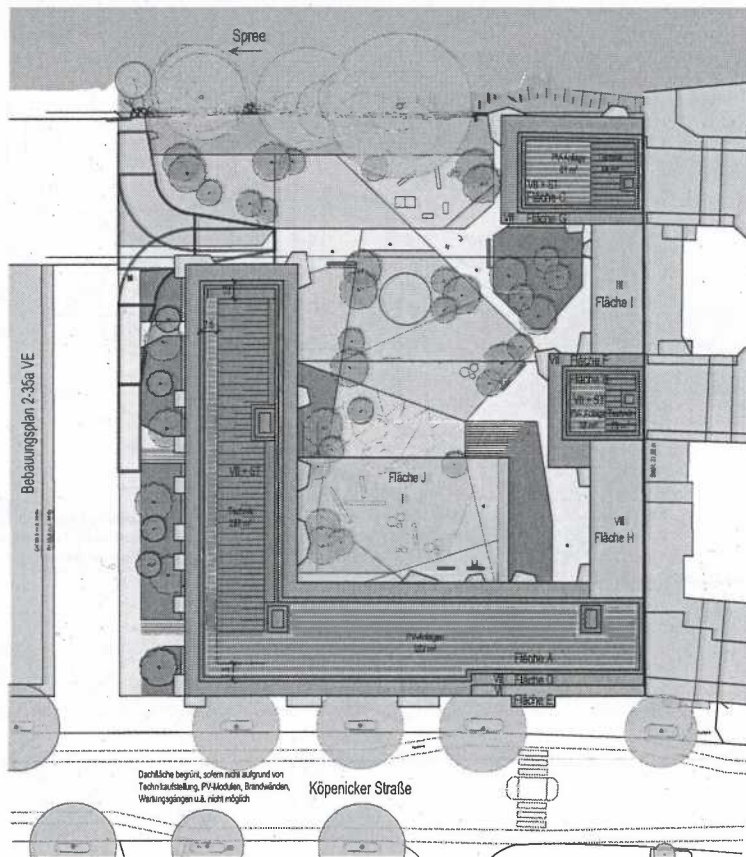
TCHOBAN VOSS
ARCHITEXTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

14.03.2024 / 74180 / PB / GA

dw / S. Kopp

Dachaufsicht des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Flächenberechnung der PV-Anlage:

Fläche A:	1186 m ²
Fläche B:	114 m ²
Fläche C:	191 m ²
Fläche D:	433 m ²
Fläche E:	45 m ²
Fläche F:	64 m ²
Fläche G:	100 m ²
GESAMT:	2133 m²

640 m² PV-Anlage
(30% der gesamten Brutto Dachfläche)

Fläche H:	161 m ²
Fläche I:	129 m ²
Fläche J:	505 m ²

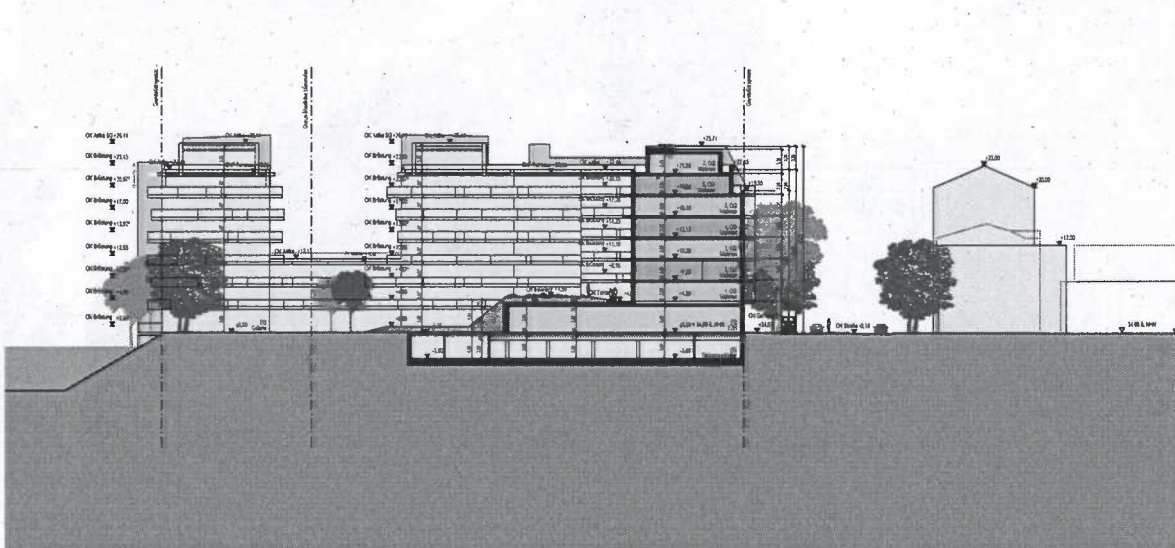
Gehen aufgrund anderer, öffentlich-rechtlich fixierter Flächennutzung (Intensivbegrünung, Spielplatz) nicht in die Bruttodachfläche ein.

Technikfläche: 374 m²
(25% der Bruttodachfläche des Staffelgeschosses - Flächen A,B,C)

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzvorschriften, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

S. Kopp der

Längsschnitt - Schnitt AA



G
Maßstab 1:500

M. 1:500

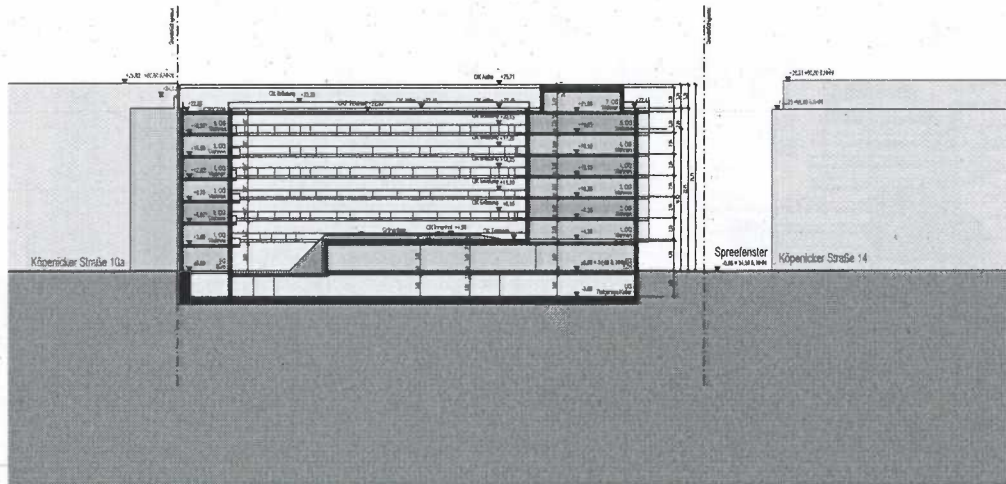
23.08.2023 / 74180 / PR
BOBACH ARCHITECT BOA
BOBACH VOSS
ARCHITECTEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

23.08.2023 / 74180 / PR / GA

dw / S. KOPP

Querschnitt - Schnitt BB



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

SENIGER FÖRCKMANN ARCHITECTS BOA
TCHOBAN VOSS
ARCHITECTEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

M. 1:50

23.08.2023 / 74180 / PF
TCHOBAN VOSS ARCHITECTS BOA

S. Kopp dev

Visualisierung - Stand 20.10.2023



M. 1:5

Köpenicker Straße
Spreefenster

CHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

14.03.2024 / 74180 / P8 / GA

Handwritten signature: d.w.s. Kopp



Alle Angaben vorbehaltlich Stadt-, Hausrechtlich, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Alle Angaben vorbehaltlich Stadt-, Hausrechtlich, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12
Berlin-Kreuzberg

Köpenicker Straße
Blick von Osten

1403 2024 / 74180 / PB / G3

S. Koop SW
S Koop

Flächenberechnung zur Vorhabenplanung des B-Plan 2-25b VE

Geschoss	[Sozialanteil]			[Gewerbeanteil]	[Wohnanteil]		Σ BGF
	BGF KI-tp	BGF Galerie	BGF Ju. Wo	BGF Gewerbe	mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen	BGF freifin. Wohnen	
Staffelgeschoss						1.491 m ²	1.491 m ²
6. Obergeschoss						2.236 m ²	2.236 m ²
5. Obergeschoss					232 m ²	2.039 m ²	2.271 m ²
4. Obergeschoss					1.155 m ²	1.116 m ²	2.271 m ²
3. Obergeschoss					1.155 m ²	1.116 m ²	2.271 m ²
2. Obergeschoss					1.155 m ²	1.244 m ²	2.399 m ²
1. Obergeschoss			292 m ²		863 m ²	1.244 m ²	2.399 m ²
Erdgeschoss	122 m ²	135 m ²		1.934 m ²	143 m ²	489 m ²	2.823 m ²
Untergeschoss							2.988 m ²
GF* ohne Staffelgeschoss	122 m ²	135 m ²	292 m ²	1.934 m ²	4.703 m ²	9.484 m ²	16.670 m²
BGF oi Sozial/Gewerbe/Wohnen	549 m ²			1.934 m ²	4.703 m ²	10.975 m ²	18.161 m²
Anteil gef //ff Wohnen					30%	70%	100%
Nutzungsanteil	13,67%				86,33%		100%
BGF oi (inkl. Staffelgeschoss)	2.483 m ²				15.678 m ²		18.161 m²

Wohnungszahl nach Berliner Modell (BGF Wohnen /100 m²)

entspricht 157 Wohnungen

tatsächliche Wohnungszahl

187 Wohnungen

Köpenicker Straße
Blick von Osten

de / Skopp

Anlage 3, Planzeichnung



Übersichtskarte 1: 10.000

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1.1 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Entlang der Straßenseite ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Treppenträume, die der Erschließung der Wohnnutzung dienen.

Maß der Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie auf den Flächen Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 und N1 N2 N3 N4 N5 N6 N1 Spielgeräte bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m hinter den Außenkanten der Baugrenze oder der Baulinie des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten entlang der östlichen Baugrenze ohne Grenzabstand und Spielgeräte entlang der Linie Q3 Q4.

2.5 Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.6 Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3. Entlang der Fassade der Köpenicker Straße kann ein Zurücktreten für architektonische Gliederungen und Loggien bis 2,0 m hinter die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.

Weitere Arten der Nutzung

4.1 Im Urbanen Gebiet in der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9 P10 P11 sind Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Wohnungen müssen mindestens 30% der Geschossfläche, die im MU für Wohnungen verwendet werden, umfassen. Ausnahmsweise können die Wohnungen, für die förderfähig zugelassen werden, in einem anderen Gebäudeteil im MU zugelassen werden, wenn der nach Satz 2 erforderliche Mindestanteil erbracht wird.

4.2 In der Fläche a sind oberirdisch angeordnete Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Urbanen Gebiet in Gebäuden

- entlang der Linie ABCDEF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss
- entlang der Linien ABCDE und GH im 7. Vollgeschoss
- entlang der Linien IJK und LM im Staffelgeschoss oberhalb der Oberkante 57,0 bis 57,2 m ü NHN

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Linien ausgerichtet sind und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang einer der o. g. Linien ausgerichtet sind

In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Urbanen Gebiet

- entlang der Linie EF für das 7. Vollgeschoss
- entlang der Linie CDEGH für das Staffelgeschoss oberhalb der Oberkante 57,0 bis 57,2 m ü NHN

mindestens 1,10 m hohe durchgängige transparente Brüstungen mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB zu errichten.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Urbanen Gebiet

- entlang der Linie BCDE im 2. bis einschließlich 7. Vollgeschoss
- entlang der Linie EF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von den o. g. Regelungen ausgenommen sind jeweils Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu der o.g. jeweiligen lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

5.4 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Grünordnung

6.1 Im Urbanen Gebiet ist pro angefangener 669 m Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen eine Tiefgarage hergestellt wird.

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Davon ausgenommen ist die Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q5 Q6 Q7 Q8 Q9 Q10 Q11 Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie notwendige Spielflächen gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

6.3 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. 23 % der Dachflächen sind einfach-intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 ausgenommen.

6.4 Im Urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu bedecken und mindestens 16 % der Fläche einfach-intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.5 Im Urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie

Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche b.

Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

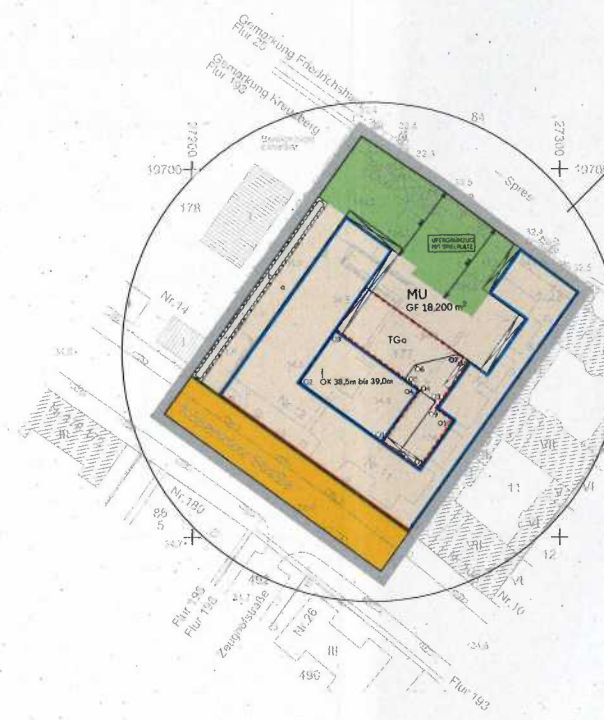
7.2 Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

7.3 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

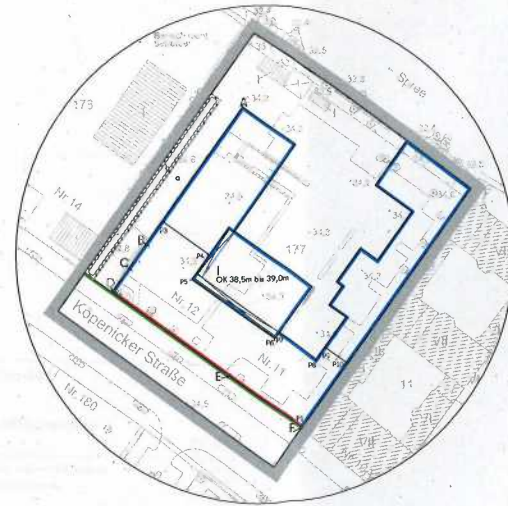
Verpflichtung der Vorhabenträger

8. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

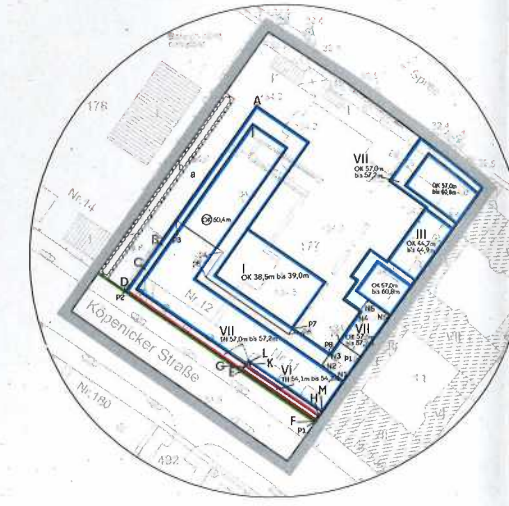


Unterhalb 2. Vollgeschoss:
Baugrenze, Geschossigkeit, Oberkante für das 2. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 1 und oberhalb 2. Vollgeschoss, siehe Nebenzeichnung 2, Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses, siehe Nebenzeichnung 2

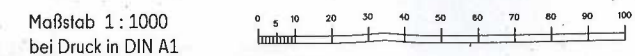
Textliche Festsetzungen im Plan sind noch nicht aktualisiert.
Die Vermaßung wird noch ergänzt.



Nebenzeichnung 1:
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit und Oberkante für das 2. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2:
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit, Oberkante und Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses



BERLIN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b VE

für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Der Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE vom _____ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		MU
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)		
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B.	GF: 18.200 m ²
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)		
Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	VII	
Zahl der Vollgeschosse	z.B.	VI = 57,0 m bis 59,0 m
Traufhöhe (III) über NHN	z.B.	OK = 57,0 m bis 59,0 m
Oberkante (OH) über NHN	z.B.	
Oberkante (OH) über NHN (eingespart)	z.B.	
Luftgeschoss		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Stoßenbegrenzungslinie		
Öffentliche Grünfläche		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		
Sonstige Festsetzungen	z.B.	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastete Fläche		
Flächen für Tiefgaragen		
Planunterlage		
Geländehöhe, Stellenhöhe	z.B.	25A
Laubbaum, Nadelbaum		
Zaun, Hecke		
Besitzgrenze		
Fluglinie		
Flurstücksgrenze		
Flurstücknummer, Flurstücknummer	z.B.	82, 83, 84
Grundstücknummer	z.B.	49A
Mauer, Stützwand		
Bordkante		

Bausatzgenehmigung Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ENTWURF / ARBEITSSTAND
noch nicht rechtsverbindlich

Datum: 22.08.2023

Verfahrensstand:
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Datum: 22.08.2023

Aufgestellt: Berlin, den _____
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Bezirksstadtrat Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am _____ beschlossen.

Berlin, den _____
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 S. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

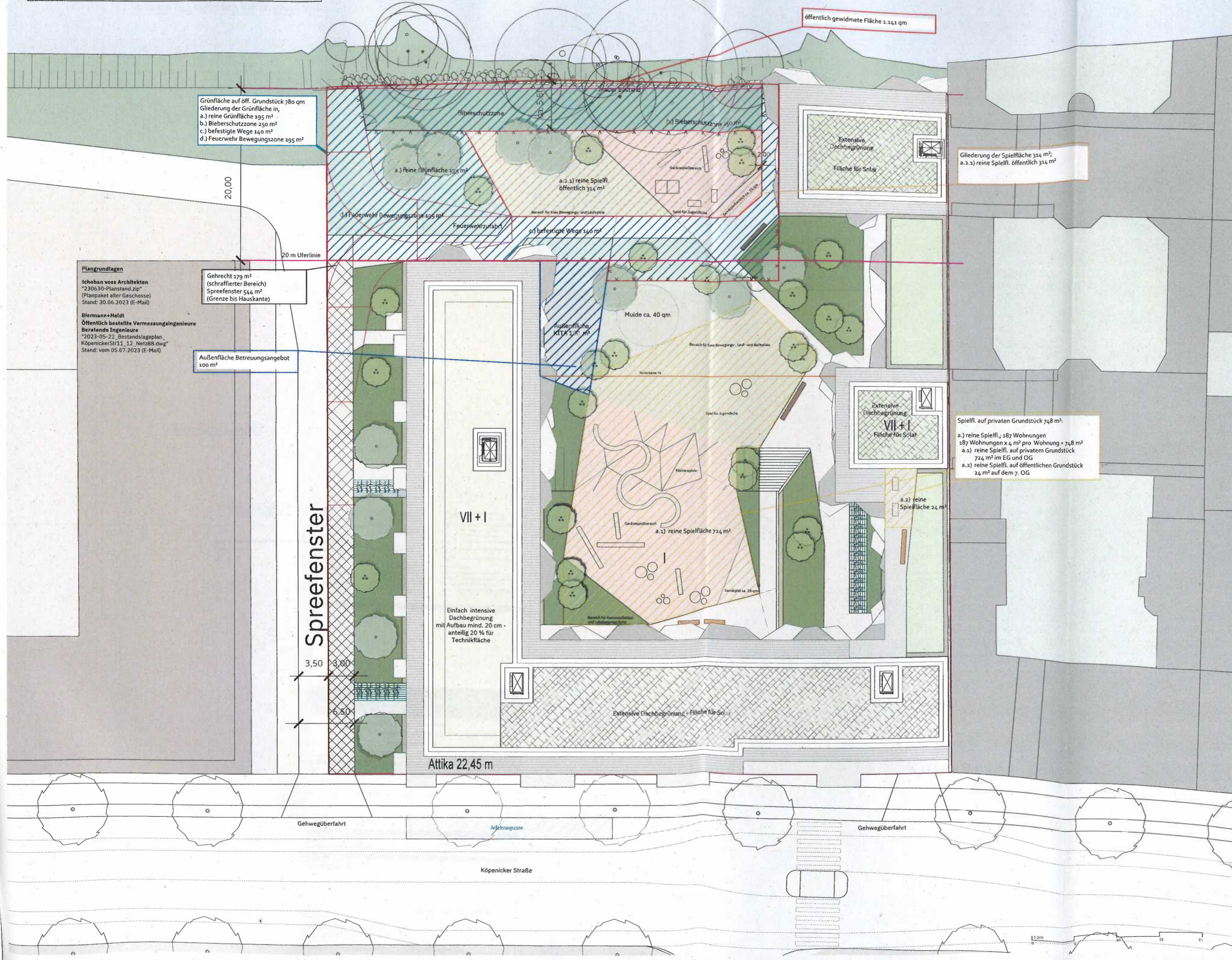
Berlin, den _____
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am _____ in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf § _____ verkündet worden.

Handwritten signature: S. Köpp

Anlage 4, Grün- und Freiflächenplan



Grünfläche auf öff. Grundstück 780 qm
 Gliederung der Grünfläche in:
 a.) reine Grünfläche 195 m²
 b.) Bleiberschutzone 250 m²
 c.) befestigte Wege 140 m²
 d.) Feuerwehr Bewegungszone 195 m²

öffentlich gewidmete Fläche 1.141 qm

Gliederung der Spielfläche 314 m²
 a.2.1) reine Spielfl. öffentlich 314 m²

Plangrundlagen
 Tchoban Voss Architekten
 "230630-Planstand.zip"
 (Planpaket aller Geschosse)
 Stand: 30.06.2023 (E-Mail)
 Biermann+Haldt
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 "2023-05-22_Bestandslageplan_KöpenickerStr11_12_Netz88.dwg"
 Stand: vom 05.07.2023 (E-Mail)

Gehrecht 179 m²
 (schraffierter Bereich)
 Spreefenster 544 m²
 (Grenze bis Hauskante)

Außenfläche Betreuungsangebot
 100 m²

Spielfl. auf privaten Grundstück 748 m²:
 a.) reine Spielfl.; 187 Wohnungen
 187 Wohnungen x 4 m² pro Wohnung = 748 m²
 a.1) reine Spielfl. auf privatem Grundstück
 724 m² im EG und OG
 a.2) reine Spielfl. auf öffentlichen Grundstück
 24 m² auf dem 7. OG

Spreefenster

Attika 22,45 m

- Planung**
- Besatzungsperimeter
 - Bauabgrenzungsperimeter
 - Teilanlage
 - Gehfläche
 - Flächen öffentlich
 - Grünfläche - öffentlich
 - Betreuungsangebot Freiflächen - öffentlich
 - Spielflächen öffentlich
 - Flächen privat
 - Spielflächen privat

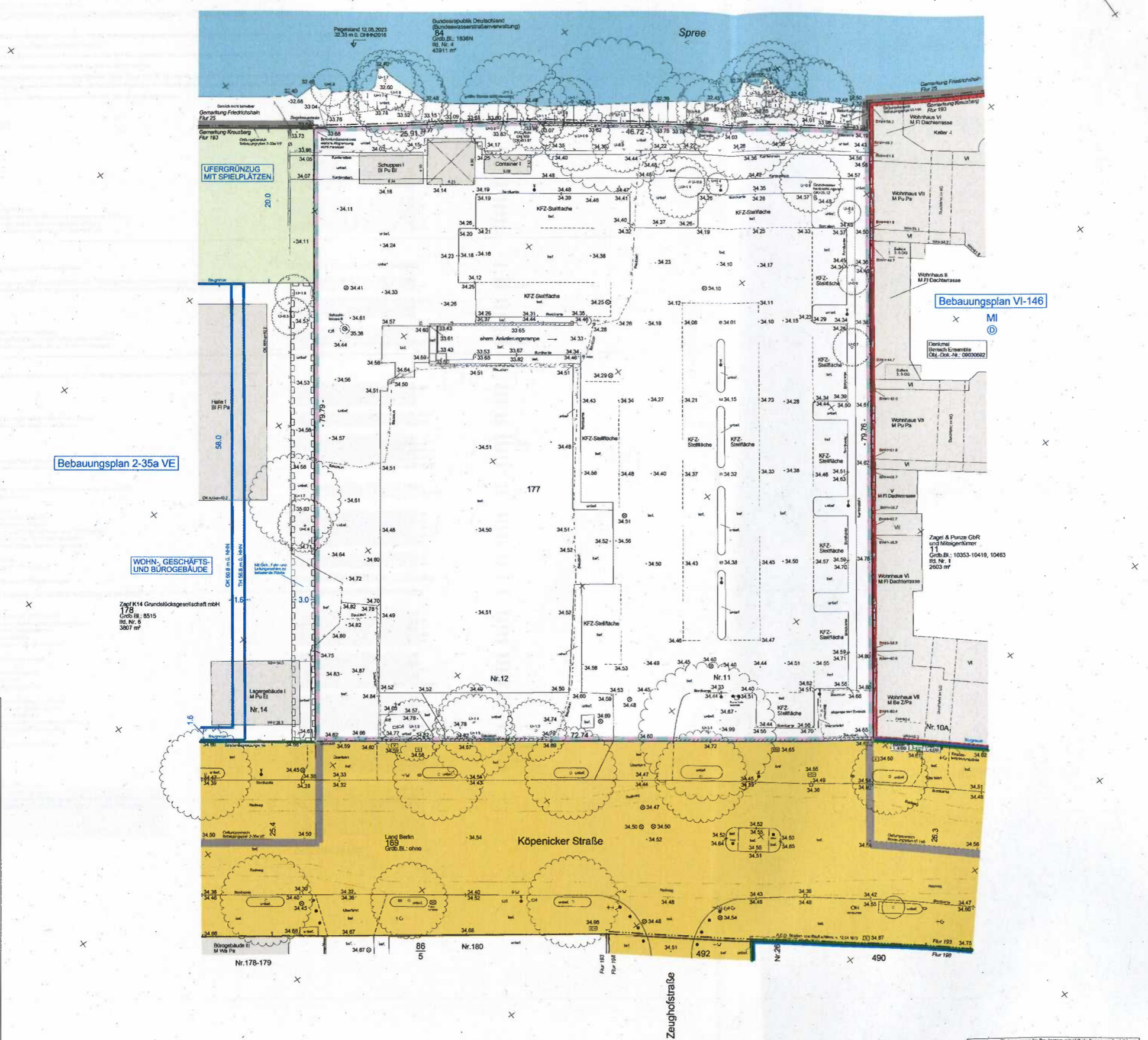
Übersicht

Köpenicker Straße
 Berlin

Grün- und Freiflächenplan
 Vorprojekt

Plan Nr.	Grün und Freiflächenplan	Mst. 1:200
Plandatum	08.08.2023 File	
Revision		
Geprüft	File	
Format	A1	
Dateiname	1725_02_012.dwg	
Bauherr	Trei Real Estate	
Architektur	Tchoban Voss Architekten	

Anlage 5, Lageplan Vertragsgebiet



Legende

Bestandene Bebauung	Planbegrenzung	Grünpflanzung
geplante Bebauung	grüne Maßbegrenzung	grüne Maßbegrenzung
Bestandene Abstellfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Abstellfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Verkehrsfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Verkehrsfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Grünfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Grünfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Wasserfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Wasserfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Freizeitanlage	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Freizeitanlage	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Verkehrsfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Verkehrsfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Grünfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Grünfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Wasserfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Wasserfläche	Grünpflanzung	Grünpflanzung
Bestandene Freizeitanlage	Grünpflanzung	Grünpflanzung
geplante Freizeitanlage	Grünpflanzung	Grünpflanzung

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

BIERMANN HELD

Lageplan Berlin - Kreuzberg
 Köpenicker Straße 11, 12
 Bestandstageplan

Maßstab 1:200

Bestandstageplan

Bestandene Bebauung	geplante Bebauung	Bestandene Abstellfläche	geplante Abstellfläche	Bestandene Verkehrsfläche	geplante Verkehrsfläche	Bestandene Grünfläche	geplante Grünfläche	Bestandene Wasserfläche	geplante Wasserfläche	Bestandene Freizeitanlage	geplante Freizeitanlage
185	187	186	188	189	190	191	192	193	194	195	196

Ich übernehme die Verantwortung für die Richtigkeit.
 Berlin, 22.05.2023

Dirk-Ing. (FH) Sebastian Heik

Handwritten signature: S. Kopp

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau
 Eingabeblatt Geschosswohnungsbau
 Datei: 2023_08_28 Berechnungstool Geschosswohnungsbau_Köpenicker Str. 11 12.xlsx

Die Eingabemaske enthält alle erforderliche Parameter. Für die Berechnung zwingend notwendige Parameter sind rot markiert, solange keine Eingabe dazu erfolgt ist. Einzelne Eingaben können zur Korrekturaufforderung führen.
 Die für den Modellbereich nicht veränderbaren Parameter können im Planungsbereich in verschiedenen Varianten innerhalb eines vorgegebenen Rahmens verändert werden. Bei den hinterlegten Standard-Kostenansätzen handelt es sich um Brutto-Werte.
 Die Berechnungen selber erfolgen in einem verdeckten Bereich dieser Datei. Nur für die Intakte Datei kann die Richtigkeit der Ergebnisse zugesagt werden. Kosten sind nur anzusetzen, soweit keine Drittmittel für das Land Berlin zur Verfügung stehen. Andernfalls sind die Kosten ggf. anzupassen.
 Im Falle der Beschädigung oder bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Info@aedvice.de.

Eingabeblatt

17
18
19
20
21
22 Hinweis
23 Hinweis
24 Hinweis
25 Hinweis
26 Hinweis
27
28 Hinweis
29
30 Hinweis
31
32 Hinweis
33
34
35 Hinweis
36
37
38
39 Hinweis
40 Hinweis
41
42
43 Hinweis
44
45
46 Hinweis
47
48
49
50 Hinweis
51
52
53 Hinweis
54
55 Hinweis
56
57
58
59
60 Hinweis
61
62
63 Hinweis
64 Hinweis
65
66 Hinweis
67
68
69
70 Hinweis
71 Hinweis
72
73
74
75 Hinweis
76
77
78 Hinweis
79
80
81
82
83
84 Hinweis
85 Hinweis
86
87
88 Hinweis
89
90 Hinweis
91
92 Hinweis
93
94 Hinweis
95
96 Hinweis
97
98
99
100
101
102 Hinweis
103
104
105
106
107
108
109
110

Projektname	Köpenicker Str. 11, 12	muss
Datum	06.07.2023	muss
Bearbeiter	M. Schleiden/M. Schmol	muss
Firma/Stelle	aedvice	muss
Planungsfläche	6.717 m ²	muss
nicht zu berücksichtigende Flächen	880 m ²	muss
städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m ²	muss
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m ²	muss
nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)	0 m ²	kann
Modell		
bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	versiegelt	muss
GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	3,50	eins von
GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	6 m ²	beidem muss
BRW Prognose	4.200 €/m ²	muss
BRW-Zone	1940	muss
GFZ des BRW	2,5	muss
GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m ² GF	muss
GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	eins von
GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	beidem muss
Planung		
Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)		
BRW Planung	4.200 €/m ²	muss
BRW - Zone	1940	muss
GFZ des BRW	2,5	muss
abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m ²	kann
abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m ²	kann
GFZ - Planung	18.161 m ² GF	eins von
GF - Planung	15.678 m ² GF	beidem muss
davon GF Wohnen	0 m ² GF	kann
davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	0 m ² GF	kann
davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	0 m ² GF	kann
Wohnungsbau		
Quota mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m ² GF)	30,0 %	kann
abweichende Hochbaukosten	€/m ² Wfl	kann
Verkehrliche Infrastruktur		
Verkehrsflächen öffentlich (Straßen)	m ²	kann
Verkehrsflächen öffentlich (Wegen)	m ²	kann
Verkehrsflächen privat (Straßen mit Geh- und Fahrrechten)	m ²	kann
Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrrechte)	m ²	kann
Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrrechte)	m ²	kann
Öffentliche Grünflächen	1.141 m ²	kann
private Grünflächen mit öff. Nutzung	m ²	kann
Entwicklungs- und Pflege - Dauer des Pflegevertrages	Jahre	kann
Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG	0 €	muss
Soziale Infrastruktur		
Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	ja	muss
wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	314 m ²	kann
separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss
wenn ja, Spielplatzfläche	m ²	kann
private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m ²	kann
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss
Kita als Solitär	nein	muss
wenn ja, Grundstücksfläche	m ²	kann
Ablösung der Kita-Plätze	nein	muss
abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	17	muss
Grundschule im Vorhabengebiet geplant	nein	muss
wenn ja, Grundstücksfläche	m ²	kann
und Anzahl der geplanten Grundschulplätze		
abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann
Äußere Erschließung (Umbau Verursacher)		
Fläche Straßen	m ²	eins von beiden
Kosten Straßen	€	kann
Fläche Gehweg	m ²	eins von beiden
Kosten Gehweg	€	kann
zusätzliche vorhabenbezogene Kosten		
1 Gehweg a 170m ² x 105 €/m ²	18.480 €	
2 Herstellung öffentliche Grünfläche außerhalb B-Plan 1.057m ² x 155€/m ²	163.335 €	
3 Entwicklungs- und Pflege öff. Grünfläche 1.057m ² x 4,80 €/m ² x 3 Jahre	15.221 €	
4	0 €	
5	€	
6	€	
7	€	

Zum Ausgabeblatt

Dr. S. Kopp

- Zelle: 822**
Kommentar: Einzutragen ist die gesamte Fläche, die überplant werden soll. Falls ein B-Plan schon vorhanden sein sollte, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs einzutragen.
- Zelle: 823**
Kommentar: Einzutragen sind die Planungsfäche abzuleihende Flächen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind oder bei denen kein Wertzuwachs erfolgt, da keine Bauverteilung besteht. Dazu zählen zu erhaltende Gewerbeflächen, Wasserflächen und Wohnflächen, bei denen nur der Bestand erhalten wird ohne dass zusätzliche Baurechte "vergeben" werden.
- Zelle: 824**
Kommentar: Einzutragen sind aus städtebaulichen Gründen erforderliche private Grünflächen, die nicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder öffentliche Grünflächen entsprechend dem Richtwert von 6 m² sind. Dies können z. B. neu entstehende private Parkanlagen, private Waldflächen oder andere bereits bestehende Biotope, die als solche erhalten bleiben sollen, sein.
- Zelle: 825**
Kommentar: Im Laufe des B-Planverfahrens kann es zur Festlegung von Flächen für A/E-Maßnahmen kommen. Diese sind zur Korrektur des Baulandes im laufenden Prozess einzutragen. Gemeint sind nicht Flächen mit Planbindungen, die innerhalb der Baugebiete liegen.
- Zelle: 826**
Kommentar: Einzutragen sind Gemeinbedarfsflächen, die nicht Folge des Vorhabens sind und vom Land Berlin erworben werden müssen (Jugend- oder Seniorenfreizeitzentren, Sportplätze, usw.). Flächen, die durch das Vorhaben erforderlich werden (Kita oder Grundschule mit Sportplatz) gehören nicht dazu und werden im Planbereich abgefragt.
- Zelle: 828**
Kommentar: Im Modellbereich wird eine grobe Einschätzung der Angemessenheit des zu überplanenden Gebiets vorgenommen. Dabei liegt noch keine zwischen den Vertragspartnern abgestimmte Planung vor.
- Zelle: 830**
Kommentar: Zur Einschätzung der Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die überwiegende Nutzung der Fläche zum Zeitpunkt vor der Planung anzugeben. Unversiegelt sind Flächen, die unbefestigt sind. Dazu zählen Gärten, Äckern, Wiese, entsiegelte Brachen, usw. Ansonsten erfolgt der Eintrag als versiegelt. Maßgeblich ist der überwiegende Charakter der Fläche. Die Kosten werden im Modellbereich auf Grundlage des "Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom November 2017 geschätzt (worst-case).
- Zelle: 832**
Kommentar: Anzusetzen sind Werte, die vor Beginn der Planung als marktüblich erwartet werden. Orientierungsmaßstab können zum Beispiel die umliegenden Bodenrichtwertzonen, Bereichsentwicklungsplanung, FNP oder Baurechte benachbarter Gebiete sein.
- Zelle: 835**
Kommentar: Anzusetzen ist ein der Planung entsprechender Bodenrichtwert (BRW). Der BRW entspricht regelmäßig dem Umfeld, aus dem sich eine entsprechende Erwartung ergibt. Abweichungen können aus früheren Planungen begründet sein. Bei Unsicherheit könnte z.B. das zuständige Vermessungsamt um Mithilfe gebeten werden.
- Zelle: 839**
Kommentar: Einzutragen sind bereits im Plangebiet zulässigerweise vorhandene und bestehenbleibende GF Wohnen. Für nach bestehendem Planungsrecht genehmigte, jedoch nicht realisierte GF Wohnen ist im Einzelfall eine Anrechnung zu prüfen.
- Zelle: 840**
Kommentar: Einzutragen sind Werte, die planungsrechtlich durch B-Pläne oder Baurecht nach § 34 BauGB zulässig, aber bislang nicht realisiert sind.
- Zelle: 843**
Kommentar: Erläuterung Planbereich: Konkrete Planungen oder Entwürfe liegen bereits vor, können sich im Laufe des Verfahrens jedoch noch ändern. Die Eintragung müsste dann stetig aktualisiert werden.
- Zelle: 846**
Kommentar: Anzusetzen ist ein der Planung entsprechender Bodenrichtwert. In der Regel wird der BRW den Angaben im Modell entsprechen, es sei denn im Laufe der Planung hat sich die Nutzungsverteilung gegenüber der Vergleichszone maßgeblich geändert. Bei Unsicherheit könnte z.B. das zuständige Vermessungsamt um Mithilfe gebeten werden.
- Zelle: 850**
Kommentar: Für den Fall, dass keine vergleichbaren Bodenrichtwerte vorliegen, können hier konkrete Werte unter folgenden Prämissen eingegeben werden (die Herleitung ist zu dokumentieren):
 • Der Eingangswert wäre mit 50% des Bodenrichtwertes der Umgebung (Zielwert Prognose) angesetzt. Bei heterogenen Umgebungsstrukturen, ist der Wert sachverständig aus den Umgebungswerten zu vermitteln.
 • Der Zielwert ergäbe sich aus dem voraussichtlichen Wert nach der Planung, der aus vergleichbaren Bodenrichtwerten möglichst aus der Umgebung durch GF-Umrechnungskoeffizienten (programmiert) an die Planung angepasst wird. (Zielwert Planung).
- Zelle: 853**
Kommentar: Einzutragen sind Werte, die der konkreten Planung des Bebauungsplanes (oder seiner Entwürfe) entsprechen. Diese können von der GFZ/GF Prognose und den Bodenrichtwertzonen abweichen.
- Zelle: 855**
Kommentar: Für die Ermittlung der notwendigen sozialen Infrastruktur ist die Angabe der reinen GF Wohnen notwendig, wie sie sich aus dem B-Plan ergibt. Als reine GF Wohnen wird die Fläche verstanden, die zur ausschließlichen Wohnnutzung zgl. der mit der Wohnnutzung verbundenen Nebenflächen bestimmt ist. Soll im B-Plan eine Festsetzung für studentisches Wohnen oder Seniorenwohnen erfolgen, so ist diese GF Wohnen extra aufzuführen. Zur genauen Bestimmung der GF Wohnen ist das aktuelle Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen heranzuziehen.
- Zelle: 860**
Kommentar: Der Standardansatz für den mietgebundenen förderfähigen Wohnungsbau beträgt 30 % der Geschossfläche Wohnen.
- Zelle: 863**
Kommentar: Einzutragen sind öffentliche und private Flächen, für die eine öffentliche Nutzung, ggf. mit Nutzungsrechten, vorgesehen ist. Zur Ermittlung des GFZ-relevanten Baulandes sind zusätzlich die privaten Verkehrsflächen, soweit sie als solche festgesetzt werden, einzutragen.
- Zelle: 864**
Kommentar: Einzutragen sind Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung öffentlich gewidmet und dem Land Berlin übertragen werden sollen (öffentliche Straßen).
- Zelle: 866**
Kommentar: Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben (private Straßen), für die zugunsten der Allgemeinheit jedoch Geh- und Fahrrecht (Straßen) oder Geh- und Fahrradrechte (Wege) einzutragen sind.
- Zelle: 870**
Kommentar: Einzutragen sind Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind und dem Land Berlin übertragen werden sollen (Öffentliche Grün- und Parkanlagen).
- Zelle: 871**
Kommentar: Einzutragen sind Grünflächen, die im Privatbesitz bleiben, aber mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit gesichert sind.
- Zelle: 873**
Kommentar: Mit dem Vorhabenträger kann im städtebaulichen Vertrag die Übernahme von Pflegekosten für die der Öffentlichkeit zugänglichen Grünflächen über einen festgelegten Bindungszeitraum vereinbart werden (Standard 3 Jahre).
- Zelle: 875**
Kommentar: Bei unversiegelten Flächen muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Einzutragen sind die Kosten, die laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB in Verbindung mit § 13 BNatSchG anfallen. Im Modell wird er durch den "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom November 2017 bestimmt (worst-case). Ebenfalls werden die Kosten für eine eventuelle Waldumwandlung angesetzt.
- Zelle: 878**
Kommentar: Spielplatzflächen sind in öffentlich nutzbare Spielplätze in Grünanlagen und separate öffentlich nutzbare Spielplätze zu unterscheiden. Befinden sich Spielplätze in der Grünanlage, werden diese Spielplätze im Flächenabzug nicht weiter berücksichtigt, da der Flächenabzug durch Berücksichtigung der Grünfläche erfolgt. Einzig die Herstellungskosten für die Spielplätze werden zusätzlich berücksichtigt. Handelt es sich bei den Spielplätzen um separat außerhalb der Grünanlage ausgewiesene Flächen, müssen sowohl die Herstellungskosten als auch die kostenlose Übertragung berücksichtigt werden. Zusätzlich erfolgt ein Flächenabzug vom Bauwartungsland. Anzugeben sind immer die Netto-Spielplatzflächen (soll 1m² pro Einwohner).
- Zelle: 884**
Kommentar: Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Kitaplätzen, verursacht durch das Vorhaben, bereits in vorhandene Kitas ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.
- Zelle: 885**
Kommentar: Kita-Flächen können als freistehendes Einzelgebäude (Sollitär) oder als Funktionsunterlagerung in Wohn- oder Geschäftsgebäuden hergestellt werden. Bei Wahl der Kita als Sollitär bedarf es im Planbereich der Eingabe einer Grundstücksfläche. Erfolgt keine Eingabe wird als Standard eine Grundstücksfläche von 2.000 m² abgezogen.
- Zelle: 888**
Kommentar: Besteht z. B. die Möglichkeit zur Erweiterung einer Kita, kann sich der Kostenansatz verändern. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.
- Zelle: 890**
Kommentar: Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Grundschulplätzen, verursacht durch das Vorhaben, nicht bereits in vorhandenen Grundschulen ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.
- Zelle: 892**
Kommentar: Einzutragen ist der Flächenbedarf der im Vorhabengebiet ggf. geplanten Grundschule. Außerhalb der Planungsfäche entstehende Schulen und daraus resultierende Grundstückskosten werden im Punkt "zusätzliche vorhabenbezogene Kosten" berücksichtigt.
- Zelle: 894**
Kommentar: Die Grundschul- und Sporthallenkosten pro Platz berechnen sich nach Musterraumprogramm aus den durchschnittlichen Herstellungskosten für eine 3-türige Grundschule mit 2-Feldsporthalle sowie einer 4-türigen Grundschule mit einer 3-Feldsporthalle sowie Außenanlagen. Ist ein abweichendes Grundschulgebäude geplant, sind die Kosten anzupassen. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.
- Zelle: 896**
Kommentar: Die äußere Erschließung bezeichnet die baulichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Änderungen in der äußeren Erschließung sind nur anzusetzen, wenn diese durch das Vorhaben des Plangebiets verursacht werden. Zur Berücksichtigung sind die benötigten Flächen der betroffenen Umbaumaßnahmen zu ermitteln. Diese werden dann mit dem Standardkostenansatz von 310€/m² Verkehrsfläche oder 60€/m² Gehwegfläche berücksichtigt. Sollten bereits konkrete Kostenhöhen bekannt sein, können alternativ auch diese angesetzt werden.
- Zelle: 9102**
Kommentar: Spalten durch das Vorhaben erhebliche Mehrkosten für den Vorhabenträger zustande kommen, können diese unter dem Punkt zusätzliche vorhabenbezogene Kosten berücksichtigt werden. Dazu zählen Kosten, die weder im Kaufpreis berücksichtigt werden konnten noch in diesem Tool konkret benannt sind. Z.B. Kosten für erforderliche Anpassungen an Verkehrs- oder techn. Infrastruktur außerhalb des Plangebietes wie Lichtsignalanlagen, Brückenbauten etc. oder begründete Kostenzuschüsse für Tiefbaumaßnahmen (Die Standardansätze für Grünflächen und Verkehrsflächen gelten für durchschnittliche Bodenverhältnisse).

S. Kopp Jov

nur der Bestand gesamt
 te Waldflächen oder
 Sportplatz) gehören
 Leitfadens zur
 ständige

Erstellungsdatum 06.07.2023	Von: 01.01.2022	Ansatz Hotel	Köpenicker Str. 11, 12 Hotel	abweichende Ansatz Planung	Köpenicker Str. 11, 12 Planung
113	Planungsfäche		6.717 m²		6.717 m²
114	nicht zu berücksichtigende Flächen		888 m²		888 m²
115	städtisch/normative Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)		0 m²		0 m²
116	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)		0 m²		0 m²
117	nicht vorhabenbezogene Gemeindeflächen (aus B-Plan)		0 m²		0 m²
118	Baueingriffsfäche	100,0 %	5.829 m²		5.829 m²
119	Verkehrsflächen		1.188 m²	0,0 %	0 m²
120	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	20,0 %	1.188 m²		0 m²
121	Verkehrsflächen öffentlich (Weg)		0 m²		0 m²
122	Verkehrsflächen privat (Straße mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)		0 m²		0 m²
123	Verkehrsflächen privat (Weg mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)		0 m²		0 m²
124	Verkehrsflächen privat (andere Nutzungsrechte für die Allgemeinheit)		0 m²		0 m²
125	Grünflächen	16,1 %	941 m²	19,6 %	1.141 m²
126	öffentliche Grünflächen		796 m²		1.141 m²
127	durch Spielplätze in Grünfläche	0 m²	0 m²		0 m²
128	privat Grünflächen mit öff. Nutzung		0 m²		0 m²
129	separate öffentliche Spielplatzflächen		129 m²		0 m²
130	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung		0 m²		0 m²
131	Überschneidungsflächen	24,3 %	2.000 m²	0,0 %	0 m²
132	Grundstückfläche		2.000 m²		0 m²
133	Summe sonstige Flächen	60,6 %	4.048 m²	19,6 %	1.141 m²
134	übriges Bestand	36,7 %	1.787 m²	80,4 %	4.687 m²
135	Rohwerte				
136	GF ohne detaillierte Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)				
137	GFZ Prognose	Eingabe GFZ	3,50		
138	GF Prognose		6.294 m² GF		
139	GF auf Grundlage detaillierter Planung (Eingabe Modellbereich)				
140	GFZ Planung			Eingabe GF	3,87
141	GF Planung insgesamt				18.181 m² GF
142	davon für Wohnzwecke				15.878 m² GF
143	davon für Garagen				0 m² GF
144	davon für Bäder				0 m² GF
145	GF anrechenbar				
146	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0,00	0 m² GF		0,00
147	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)				0 m² GF
148	GF - entschlossene zulässiges Wohnen (realisiert)				0 m² GF
149	Bodenrichtwerte				
150	BRW-Zone Prognose		1.840		
151	Bodenrichtwert Prognose		4.200 €/m²	GFZ 2,50	
152	BRW angepasst auf GFZ der Prognose		5.338 €/m²	GFZ 3,00	
153	BRW-Zone Planung				1.840
154	Bodenrichtwert Planung				4.200 €/m²
155	BRW angepasst auf GFZ Planung				5.372 €/m²
156	GFZ-Planung				GFZ 2,50
157	GFZ-Planung				GFZ 3,00
158	GFZ-Planung				GFZ 3,5
159	GFZ-Planung				GFZ 3,00
160	GFZ-Planung				GFZ 3,00
161	GFZ-Planung				GFZ 3,00
162	GFZ-Planung				GFZ 3,00
163	GFZ-Planung				GFZ 3,00
164	GFZ-Planung				GFZ 3,00
165	GFZ-Planung				GFZ 3,00
166	GFZ-Planung				GFZ 3,00
167	GFZ-Planung				GFZ 3,00
168	GFZ-Planung				GFZ 3,00
169	GFZ-Planung				GFZ 3,00
170	GFZ-Planung				GFZ 3,00
171	GFZ-Planung				GFZ 3,00
172	GFZ-Planung				GFZ 3,00
173	GFZ-Planung				GFZ 3,00
174	GFZ-Planung				GFZ 3,00
175	GFZ-Planung				GFZ 3,00
176	GFZ-Planung				GFZ 3,00
177	GFZ-Planung				GFZ 3,00
178	GFZ-Planung				GFZ 3,00
179	GFZ-Planung				GFZ 3,00
180	GFZ-Planung				GFZ 3,00
181	GFZ-Planung				GFZ 3,00
182	GFZ-Planung				GFZ 3,00
183	GFZ-Planung				GFZ 3,00
184	GFZ-Planung				GFZ 3,00
185	GFZ-Planung				GFZ 3,00
186	GFZ-Planung				GFZ 3,00
187	GFZ-Planung				GFZ 3,00
188	GFZ-Planung				GFZ 3,00
189	GFZ-Planung				GFZ 3,00
190	GFZ-Planung				GFZ 3,00
191	GFZ-Planung				GFZ 3,00
192	GFZ-Planung				GFZ 3,00
193	GFZ-Planung				GFZ 3,00
194	GFZ-Planung				GFZ 3,00
195	GFZ-Planung				GFZ 3,00
196	GFZ-Planung				GFZ 3,00
197	GFZ-Planung				GFZ 3,00
198	GFZ-Planung				GFZ 3,00
199	GFZ-Planung				GFZ 3,00
200	GFZ-Planung				GFZ 3,00
201	GFZ-Planung				GFZ 3,00
202	GFZ-Planung				GFZ 3,00
203	GFZ-Planung				GFZ 3,00
204	GFZ-Planung				GFZ 3,00
205	GFZ-Planung				GFZ 3,00
206	GFZ-Planung				GFZ 3,00
207	GFZ-Planung				GFZ 3,00
208	GFZ-Planung				GFZ 3,00
209	GFZ-Planung				GFZ 3,00
210	GFZ-Planung				GFZ 3,00
211	GFZ-Planung				GFZ 3,00
212	GFZ-Planung				GFZ 3,00
213	GFZ-Planung				GFZ 3,00
214	GFZ-Planung				GFZ 3,00
215	GFZ-Planung				GFZ 3,00
216	GFZ-Planung				GFZ 3,00
217	GFZ-Planung				GFZ 3,00
218	GFZ-Planung				GFZ 3,00
219	GFZ-Planung				GFZ 3,00
220	GFZ-Planung				GFZ 3,00
221	GFZ-Planung				GFZ 3,00
222	GFZ-Planung				GFZ 3,00
223	GFZ-Planung				GFZ 3,00
224	GFZ-Planung				GFZ 3,00
225	GFZ-Planung				GFZ 3,00
226	GFZ-Planung				GFZ 3,00
227	GFZ-Planung				GFZ 3,00
228	GFZ-Planung				GFZ 3,00
229	GFZ-Planung				GFZ 3,00
230	GFZ-Planung				GFZ 3,00
231	GFZ-Planung				GFZ 3,00
232	GFZ-Planung				GFZ 3,00
233	GFZ-Planung				GFZ 3,00
234	GFZ-Planung				GFZ 3,00
235	GFZ-Planung				GFZ 3,00
236	GFZ-Planung				GFZ 3,00
237	GFZ-Planung				GFZ 3,00
238	GFZ-Planung				GFZ 3,00
239	GFZ-Planung				GFZ 3,00
240	GFZ-Planung				GFZ 3,00
241	GFZ-Planung				GFZ 3,00
242	GFZ-Planung				GFZ 3,00
243	GFZ-Planung				GFZ 3,00
244	GFZ-Planung				GFZ 3,00
245	GFZ-Planung				GFZ 3,00
246	GFZ-Planung				GFZ 3,00
247	GFZ-Planung				GFZ 3,00
248	GFZ-Planung				GFZ 3,00
249	GFZ-Planung				GFZ 3,00
250	GFZ-Planung				GFZ 3,00
251	GFZ-Planung				GFZ 3,00
252	GFZ-Planung				GFZ 3,00
253	GFZ-Planung				GFZ 3,00
254	GFZ-Planung				GFZ 3,00
255	GFZ-Planung				GFZ 3,00
256	GFZ-Planung				GFZ 3,00
257	GFZ-Planung				GFZ 3,00
258	GFZ-Planung				GFZ 3,00
259	GFZ-Planung				GFZ 3,00
260	GFZ-Planung				GFZ 3,00
261	GFZ-Planung				GFZ 3,00
262	GFZ-Planung				GFZ 3,00
263	GFZ-Planung				GFZ 3,00
264	GFZ-Planung				GFZ 3,00
265	GFZ-Planung				GFZ 3,00
266	GFZ-Planung				GFZ 3,00
267	GFZ-Planung				GFZ 3,00
268	GFZ-Planung				GFZ 3,00
269	GFZ-Planung				GFZ 3,00
270	GFZ-Planung				GFZ 3,00
271	GFZ-Planung				GFZ 3,00
272	GFZ-Planung				GFZ 3,00
273	GFZ-Planung				GFZ 3,00
274	GFZ-Planung				GFZ 3,00
275	GFZ-Planung				GFZ 3,00
276	GFZ-Planung				GFZ 3,00
277	GFZ-Planung				GFZ 3,00
278	GFZ-Planung				GFZ 3,00
279	GFZ-Planung				GFZ 3,00
280	GFZ-Planung				GFZ 3,00
281	GFZ-Planung				GFZ 3,00
282	GFZ-Planung				GFZ 3,00
283	GFZ-Planung				GFZ 3,00
284	GFZ-Planung				GFZ 3,00
285	GFZ-Planung				GFZ 3,00
286	GFZ-Planung				GFZ 3,00
287	GFZ-Planung				GFZ 3,00
288	GFZ-Planung				GFZ 3,00
289	GFZ-Planung				GFZ 3,00
290	GFZ-Planung				GFZ 3,00
291	GFZ-Planung				GFZ 3,00
292	GFZ-Planung				GFZ 3,00
293	GFZ-Planung				GFZ 3,00
294	GFZ-Planung				GFZ 3,00
295	GFZ-Planung				GFZ 3,00
296	GFZ-Planung				GFZ 3,00
297	GFZ-Planung				GFZ 3,00
298	GFZ-Planung				GFZ 3,00
299	GFZ-Planung				GFZ 3,00
300	GFZ-Planung				GFZ 3,00
301	GFZ-Planung				GFZ 3,00
302	GFZ-Planung				GFZ 3,00
303	GFZ-Planung				GFZ 3,00
304	GFZ-Planung				GFZ 3,00
305	GFZ-Planung				GFZ 3,00
306	GFZ-Planung				GFZ 3,00
307	GFZ-Planung				GFZ 3,00
308	GFZ-Planung				GFZ 3,00
309	GFZ-Planung				GFZ 3,00
310	GFZ-Planung				GFZ 3,00
311	GFZ-Planung				GFZ 3,00
312	GFZ-Planung				GFZ 3,00
313	GFZ-Planung				GFZ 3,00
314	GFZ-Planung				GFZ 3,00
315	GFZ-Planung				GFZ 3,00
316	GFZ-Planung				GFZ 3,00
317	GFZ-Planung				GFZ 3,00
318	GFZ-Planung				GFZ 3,00
319	GFZ-Planung				GFZ 3,00
320	GFZ-Planung				GFZ 3,00
321	GFZ-Planung				GFZ 3,00
322	GFZ-Planung				GFZ 3,00
323	GFZ-Planung				GFZ 3,00
324	GFZ-Planung				GFZ 3,00
325	GFZ-Planung				

- Zelle: B19**
Kommentar: Das Bauverwertungsland ist die Planungsfäche, abzüglich der nicht zu berücksichtigenden Flächen, städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Zelle: B21**
Kommentar: Im Modell werden standardmäßig, abgeleitet aus Erfahrungswerten, 20% öffentliche Verkehrsflächen angesetzt.
- Zelle: B28**
Kommentar: Der Flächenbedarf für die öffentlichen wohnungsnahe Grünflächen wird im Modell herleitet aus der GFZ und der sich daraus ergebenden Einwohnerzahl abgeleitet. Zugrunde gelegt wird dabei ein Flächenbedarf von 6 m² wohnungsnahe Grünflächen pro Einwohner. Siedlungsnahe Grünflächen werden nicht berücksichtigt. Im Modell werden diese Flächen grundsätzlich als öffentliche Grünflächen angesetzt. Zusätzlich erfolgt, ebenfalls über die Ermittlung der Einwohnerzahl, die Anrechnung von 1 m² pro Einwohner für Spielplatzflächen. Angesetzt werden die Spielplatzflächen im Modell als öffentliche Spielplatzflächen.
- Zelle: B35**
Kommentar: Als Gemeinbedarfsflächen werden im Modellbereich standardmäßig nur Kita- Flächen berücksichtigt. Weitere Gemeinbedarfsflächen für Grundschulen können im Planbereich berücksichtigt werden.
- Zelle: B64**
Kommentar: Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf 2 Nachkommastellen abgerundeten GFZ.
- Zelle: B68**
Kommentar: Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf 2 Nachkommastellen abgerundeten GFZ.
- Zelle: B70**
Kommentar: Dargestellt wird die Anzahl der Einwohner usw., wie sie sich insgesamt in dem Plangebiet ergibt. Das Verhältnis im Geschosswohnungsbau 100m² BGF / 75m² Wfl / 2 EW zum individuellen Wohnungsbau 150m² BGF / 112,5m² Wfl / 3 EW ist gleich. Somit wird im Tool nur mit den Werten aus dem Geschosswohnungsbau gerechnet.
- Zelle: B89**
Kommentar: Die Bodenwertsteigerung entspricht der Differenz aus Zielwert und Eingangswert.
- Zelle: B94**
Kommentar: Die Kosten für die Herstellung werden sowohl für öffentliche als auch für private Flächen mit öffentlicher Nutzung angesetzt. Kosten für Anwohnerpflege und Unterhaltung der Grünflächen werden unter dem Punkt Grünpflege berücksichtigt. Kostenansatz: "Kostenrichtwertabelle für Erholungs- und Freizeitanlagen" aus dem Jahr 2017 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Diese Kosten wurden auf 155 Euro/m² indexiert (Q3 2022) um den aktuellen Marktentwicklungen zu entsprechen.
- Zelle: B96**
Kommentar: Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Erhöhte Baukosten für die Straßenerweiterung kommen mit 110 Euro/m² hinzu. Es resultiert ein Gesamtwert von 310 Euro/m² (indexiert auf 385 Euro/m² (Q3 2022)).
- Zelle: B97**
Kommentar: Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (z.B. Geh- und Radweganpassungen auf Grundstück des Land Berlin) angesetzt. Es resultiert ein Gesamtwert von 90 Euro/m², indexiert auf 105 Euro/m² (Q3 2022).
- Zelle: B98**
Kommentar: Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit öffentlichen Nutzungsrechten. Flächen mit Besitzrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet. Kostenansatz: Standardansatz für Verkehrsflächen in Berlin, belegt durch Überprüfung einer Kaufpreisanfrage.
- Zelle: B99**
Kommentar: Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit Nutzungsrechten. Flächen mit Besitzrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin.
- Zelle: B100**
Kommentar: Sollten aufgrund des Neubauprojekts Anpassungen an Verkehrsflächen der äußeren Erschließung erforderlich sein, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu tragen. Im Modellbereich wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung der äußeren Erschließung nicht notwendig ist. Diese entsprechen grob den Herstellungskosten von Straßenflächen.
- Zelle: B101**
Kommentar: Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (z.B. Geh- und Radweganpassungen auf Grundstück des Land Berlin) angesetzt. Es resultiert ein Gesamtwert von 90 Euro/m², indexiert auf 105 Euro/m² (Q3 2022).
- Zelle: B103**
Kommentar: Der Kostenansatz basiert auf den Angaben der Deutschen Gartenmalerkonferenz GALK e.V. Mai 2012 mit durchschnittlichen Unterhaltungskosten in Höhe von 1,70 bis 4,50 Euro/m² im Jahr. Da die Anwohner- und Entwicklungsnebenkosten höher liegen als die reinen Unterhaltungskosten, wurde der sich ergebende mittlere Wert von 2,85 Euro/m² auf 3 Euro/m² aufgerundet und auf 4,80 Euro/m² indexiert (Q3 2022).
- Zelle: B105**
Kommentar: Im Modell wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Falle von unversiegelter Flächenentwertung als worst-case durch den "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom Februar 2020 bestimmt. In der Planung müssen die Kosten bekannt sein und aktiv eingegeben werden.
- Zelle: B119**
Kommentar: Maßgeblich für die Anzahl der notwendigen Grundschulplätze ist die Anzahl der sich aus der GF Wohnen ergebenden Wohnheiten abzüglich der bereits realisierten GF Wohnen und ggf. darüber hinaus planungsrechtlich zulässigen aber nicht realisierten GF Wohnen. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden festgesetzte GF Wohnen für Senioren- sowie Studentenwohnungen.
- Zelle: B129**
Kommentar: Spielplatzflächen sind qualitativ den Erholungsflächen zuzuordnen. Sie werden entsprechend den öffentlichen Grünflächen mit 30 Euro/m² angesetzt. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin, da diese Flächen in der Regel in die öffentlichen Grünanlagen integriert sind.
- Zelle: B130**
Kommentar: Diese Kosten wurden auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwertebenen für Erholungs- und Freizeitanlagen ermittelt und auf 200 Euro/m² indexiert (Q3 2022). Die Kosten werden sowohl für öffentliche Spielplätze als auch für private Spielplätze mit öffentlicher Nutzung angesetzt.
- Zelle: B135**
Kommentar: Da der Erwerb nicht Folge des Vorhabens ist, kann dieser in der Angemessenheitsprüfung selbst nicht verrechnet werden. Er ist jedoch Teil der Bodenordnung, die sich aus dem StbV ergibt.
- Zelle: B136**
Kommentar: Der Erwerbskostenanteil ermittelt sich aus 50% Bauverwertung vom Zielwert des Grundstückes abzüglich des Anteils der Übertragungskosten des Baugrundstückes.
- Zelle: B142**
Kommentar: Grundsätzlich wird im Modell davon ausgegangen, dass 30% der GF Wohnen im Quartier den Bedingungen des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums unterliegen und somit eine Mietbindung bestehen wird, inkl. Senioren- und Studentenwohnungen.
- Zelle: B145**
Kommentar: Gemäß den Förderbestimmungen werden unterschiedliche Wohnungsgrößen gefördert (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 Nr. 2.4). Eine 3-Raumwohnung mit bis zu 70 m² Wohnfläche beschreibt dabei den Durchschnitt und wird daher in dieser Modellrechnung angesetzt.
- Zelle: B146**
Kommentar: Zur Ermittlung der Hochbaukosten von förderfähigen Wohnungen wurden die bewilligten Förderhöhen aus dem Jahr 2020 ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden Herstellungskosten von 3.061 Euro/m² Wohnfläche ermittelt (KG 300-700) und indexiert auf 3.650 Euro/m² (Q3 2022).
- Zelle: B147**
Kommentar: Die maximal möglichen Herstellungskosten (Baukosten & Bodenwertanteil – Kostengruppe 100 bis 700) ohne finanzielle Verluste zu erzielen liegen bei aktueller Förderung zwischen 4.268 €/m² und 5.257 €/m². Sie werden für jede Förderstufe in Abhängigkeit von der Höhe der Bodenwerte einzeln berechnet.
- Zelle: B148**
Kommentar: 6,60 €/m² entsprechend der Miethöhe aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WfB) 2022 bei Einkommensgrenze 100% und Einkommensgrenze 140% (Nr. 10.1 WfB 2022).
- Zelle: B149**
Kommentar: Wird keine Förderung gewährt, muss das geförderte Baudarlehen durch ein marktübliches Darlehen ersetzt werden. Die hier angegebene Miete muss mindestens angesetzt werden, um bei fehlender Förderung dieselbe Rendite, wie mit Förderung zu erwirtschaften.
- Zelle: B151**
Kommentar: Die Herstellungskosten entsprechen der Summe für den maximal förderfähigen Wohnraum angemessenen Bodenpreises und Hochbaukosten. Die zugrunde liegenden BRW beinhalten im Allgemeinen durchschnittliche Wohnqualitäten, also weder nur hochpreisige Eigentumswohnungen, noch nur kostengünstige Wohnungen im Sinne des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums.
 Für den Fall, dass die Herstellungskosten tatsächlich pro m² Wohnfläche über dem jeweiligen Spannwert (4.268 €/m² - 5.257 €/m²) unter Berücksichtigung des entsprechenden Bodenwertanteils liegen, ist die Differenz dem Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheitsprüfung anzurechnen.
 Dem Vorhabenträger entsteht so keinerlei Verlust durch den Verkauf der Fläche, die für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum vorgesehen ist. Denn er muss i.S. der zulässigen Ausweitung von Flächen für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum in Bebauungsplänen hinnehmen, dass er auf diesen Flächen nicht die Maximalrendite von hochwertigen Eigentumswohnungen erreichen kann.
- Zelle: B153**
Kommentar: Bei fehlender Förderung wird die Miete bestimmt, welche notwendig wäre, um ohne Förderung nicht schlechter gestellt zu werden, als mit Förderung. Diese Miete liegt in einer Spanne zwischen 15,67 €/m² bis 20,96 €/m² Wohnfläche. Dabei bestimmt sich die jeweilige Miethöhe entsprechend des Bodenwertanteils und der damit verbundenen Förderhöhe nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022. Der sich aus dieser notwendigen Miete und der gebundenen Miete von 6,60 €/m² Wfl ergebende Unterschied (unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung um 6,20 € alle 2 Jahre) wird nachrichtlich als Hinweis gegeben. Der Verlust kann nur entstehen, wenn der Vorhabenträger selbst dafür sorgt, dass keine Förderung ausgeben wird. Liegt die Ursache einer Nichtzahlung beim Land Berlin, so entfällt die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht jedoch die Verpflichtung zur Herstellung förderfähiger Wohnungen.
- Zelle: B163**
Kommentar: Die Verfahrenskosten werden auf max. 1.500.000 Euro angerechnet.

S. Kopp

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge -
Geschosswohnungsbau

Berechnung der Bauerwartung nach dem Muster der gif

Datei: 2023_08_28 Berechnungstool Geschosswohnungsbau_Köpenicker Str. 11 12.xlsx

Datum: 06.07.2023

Bearbeiter: M. Schleiden/M. Schmoi

Firma/Stelle: aedvice

Hinweis	Bauerwartungsland	5.828 m ²	
Hinweis	Verkehrsflächen (Straßen +Wege)	1.166 m ²	20 %
Hinweis	Grünflächen	882 m ²	15 %
Hinweis	Gemeinbedarfsfläche	2.000 m ²	34 %
Hinweis	künftiges Bauland	1.787 m ²	31 %

	Marktwert (€/m ²)
Marktwert von baureifem Land (beitragsfrei) (BRW Prognose)	5.339 €/m ²
abzüglich Wertansätze für Kosten	
- Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen 320 €/m ² , Wege 90 €/m ² , Grünflächen 130 €/m ²)	565.936 € 317 €/m ² Bauland
Wert des flächenbeitragsfreien Baulands (kostenbeitragspflichtig)	5.023 €/m ²
abzüglich Ansätze für Flächenabgaben	69 % 3.488 €/m ²
Wert des beitragspflichtigen Baulands (kosten- und flächenbeitragspflichtig)	1.534 €/m ² Bauerwartungsland
Berücksichtigung der Wartezeit	
- Wartezeit	3,0 Jahre
- Zinssatz	2,5 % 1.425 €/m ²
- Abschlag für Verfahrenskosten	28 €/m ²
vorläufiger Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes	1.397 €/m ² 26 %
weitere mögliche Ansätze	
- Abschlag für zusätzliche Risiken	15 %
- Unternehmerischer Gewinn	210 €/m ²
Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes	1.188 €/m ²
Wert in %	22 %

ni der C. K. von

Kooperatives Baufördermodell Berlin
 Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Gaswohnungsbaubau
 Berechnung des Defizits des miteigebundenen (förderfähigen) Wohnraums bei fehlender Förderung
 Datum: 08.07.2023
 Benutzer: M. Kopp/M. Schmidt
 Pinned: active

Umfeld-Raum
 Ø Wohnungsgröße: 70,00 m² WE
 Mietfläche gelöst: 1.407 m² WE
 Anzahl Wohnungen: 30 WE
 Baujahr: 2002
 Berechnungsraum: 30 Jahre
 Veranschlagte Kosten: 298,41 €/m² WE
 Investitionskosten bis 22 Jahre: 1,21 €/m² WE
 Investitionskosten über 22 Jahre: 1,08 €/m² WE
 Materialpreis: 2 %
 Kapitalverzinsungssatz: 2,2 %

Umfeld-Raum
 Ø Wohnungsgröße: 70,00 m² WE
 Mietfläche gelöst: 1.407 m² WE
 Anzahl Wohnungen: 30 WE
 Baujahr: 2002
 Berechnungsraum: 30 Jahre
 Veranschlagte Kosten: 298,41 €/m² WE
 Investitionskosten bis 22 Jahre: 1,21 €/m² WE
 Investitionskosten über 22 Jahre: 1,08 €/m² WE
 Materialpreis: 2 %
 Kapitalverzinsungssatz: 2,2 %

Ermittlung des Investitionsanforderungs
 Anfangsinvest. 20,96 €/m² (Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 5.537 €/m² Wohnfläche)

Jahr	Investition	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert
1	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
2	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
3	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
4	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
5	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
6	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
7	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
8	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
9	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
10	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
11	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
12	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
13	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
14	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
15	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
16	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
17	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
18	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
19	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
20	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
21	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
22	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
23	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
24	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
25	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
26	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
27	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
28	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
29	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
30	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28

Ermittlung des Investitionsanforderungs
 Anfangsinvest. 20,96 €/m² (Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 5.537 €/m² Wohnfläche)

Jahr	Investition	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert
1	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
2	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
3	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
4	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
5	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
6	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
7	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
8	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
9	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
10	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
11	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
12	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
13	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
14	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
15	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
16	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
17	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
18	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
19	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
20	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
21	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
22	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
23	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
24	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
25	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
26	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
27	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
28	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
29	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28
30	20,96	19,75	18,54	17,33	16,12	14,91	13,70	12,49	11,28

Umfeld-Raum
 Anfangsinvest. 8,60 €/m²

Jahr	Investition	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert
1	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
2	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
3	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
4	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
5	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
6	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
7	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
8	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
9	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
10	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
11	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
12	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
13	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
14	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
15	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
16	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
17	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
18	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
19	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
20	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
21	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
22	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
23	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
24	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
25	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
26	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
27	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
28	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
29	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
30	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72

Umfeld-Raum
 Anfangsinvest. 8,60 €/m²

Jahr	Investition	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert	Restwert
1	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
2	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
3	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
4	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
5	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
6	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
7	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
8	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
9	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
10	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
11	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
12	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
13	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
14	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
15	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
16	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
17	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
18	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
19	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
20	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
21	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
22	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
23	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55	4,94	4,33	3,72
24	8,60	7,99	7,38	6,77	6,16	5,55</			

Flächenaufstellung

Stand: 06.07.2023
Hinweis: Abgriff dwg/pdf (B-Plan 2-35bVE Entwurf Anlage2)

Planungsfläche

Flurstück 169, Flur 193 Gemarkung Kreuzberg (0006) teilw.	889m ²
Flurstück 177, Flur 193 Gemarkung Kreuzberg (0006)	5.828m ²
Flurstück 177, Flur 193 Gemarkung Kreuzberg (0006)	4.687m ²
Flurstück 177, Flur 193 Gemarkung Kreuzberg (0006)	1.141m ²
Summe	6.717m²

nicht zu berücksichtigende Flächen

Öffentliche Straßenflächen	889m ²
Flächen im Privateigentum	0m ²
Gewerbeflächen	0m ²
Flächen für Geh- und Radfahrrechte (Fuß- und Radweg)	0m ²
Bestandsflächen ohne Bauerwartung	0m ²
Landwirtschaftsflächen	0m ²
Wasserflächen	0m ²
geschützte Biotope	0m ²
Summe	889m²

verbleibende Bauerwartungsfläche

5.828m²

Sonstige Flächen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	0m ²
Städtebaulich notwendiges Grün ohne öff. Nutzung	0m ²
Private Parkanlagen, private Waldflächen	0m ²
Gemeinbedarfsflächen	
Kitafläche	0m ²
Verkehrsflächen	
Private Verkehrsfläche	0m ²
öff. / pr. Planstraßen	0m ²
Grünflächen	
Ufergrünzug mit Spielplatz	1.141m ²
öff. Grünflächen	0m ²
Summe	1.141m²

Verbleibende Bauerwartungsfläche	5.828m ²
Sonstige Flächen	1.141m ²
Verbleibende Baulandfläche	4.687m²

Geschosswohnungsbau	GF	GF Wohnen	
MU	18.161m ²	15.678m ²	0m ²
Summe	18.161m²	15.678m²	0m²

öffentliche Spielplatzfläche im Grünen im B-Plan:	314m ²
öffentliche Spielplatzfläche außerhalb B-Plan:	0m ²
öffentliche Grünflächen außerhalb B-Plan:	1.057m ²

der S. Kopp

Anlage 7

Amtsgericht Kreuzberg

Grundbuch

von

Luisenstadt

Blatt 8546

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 16.9.1999, Sperling

dr S. Kopp

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Flur	Flurstück	
1	2	3a/b		4
		Gemarkung*		Wirtschaftsart und Lage
1 + 2 gerötet.				
3	1,2	Kreuzberg 193	10/4	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 12 und an der Spree 4388
4	-	Kreuzberg 193	10/3	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11 1442
5	3, 4	Kreuzberg 193	10/4	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 12, 11 und an der Spree 4388
			10/3	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 1442
6	5	Kreuzberg 193	171	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 5.830
7	6	Kreuzberg 193	172	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 181
		193	173	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 5647
8	-	Kreuzberg 193	174	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 14 181
9	7, 8	Kreuzberg 193	173	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 5647
		193	174	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 14 181

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein

S. Kopp JW

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung *		
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
1	2	3 a/b		4
10	9	Kreuzberg 193	173 174	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 5647
		193	174	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 181
11	10	Kreuzberg 193	177	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Straße 11, 12 5828

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt Ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

S. Kopp

Bestandsverzeichnis

Bogen **B-ZA 1**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
3	Bei Umschreibung von Blatt 8031 hierher übertragen am 6.9.1985. <i>Wagner</i> Wagner <i>Fröhlich</i> Fröhlich	7	Von Nr. 7 das Flurstück 172 übertragen nach Blatt 8515 am 06.10.2016. Poul
3, 4, 5	Nr. 4 von Blatt 9097 hierher übertragen, der Nr. 3 als Bestandteil zugeschrieben und als Nr. 5 neu eingetragen am 23.02.2006. Merkel		
5	Die Bestandsangaben sind nach den Fortführungsmittellungen B Nr. 0002-2006/04109 und 0002-2006/04108 berichtigt am 25.07.2006. Marinov-Lüdemann		
5, 6	Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittellung B Nr. 04140/2006 berichtigt. Flurstücke 10/3 und 10/4 sind verschmolzen und fortgeführt in das Flurstück 171. Nr. 5 als Nr. 6 eingetragen am 10.11.2006. Mokelke		
6, 7	Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittellung Nr. 000216/8881 berichtigt. Flurstück 171 ist fortgeführt in die Flurstücke 172 und 173. Nr. 6 als Nr. 7 eingetragen am 22.07.2016. Lorke		
8	Von Blatt 8515 hierher übertragen am 06.10.2016. Poul		
7, 8, 9	Nr. 8 der Nr. 7 als Bestandteil zugeschrieben und als Nr. 9 neu eingetragen am 06.10.2016. Poul		

S. Kopp SW

ZA 1

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
9,10	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittelung Nr. 000218/3118 berichtigt. Nr. 9 als Nr. 10 eingetragen am 19.03.2018.</p> <p>Güter</p>		
10,11	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittelung Nr. 000218/3544 berichtigt. Flurstücke 173 und 174 sind fortgeführt in das Flurstück 177. Nr. 10 als Nr. 11 eingetragen am 26.03.2018.</p> <p>Güter</p>		

172
15

S. Kopp

Erste Abteilung

Bogen I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2	Lothar Collberg, geb. 27.2.1933, wohnhaft in Berlin.	3	Bei Umschreibung ohne Eigentumswechsel hierher übertragen am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
3	<u>Asphaltchemie und Asphaltbau Richard Henning GmbH & Co. KG., in Berlin.</u> Zu Nr. 3: Die Eigentümerin firmiert jetzt: Asphaltbau Richard Henning GmbH & Co. KG. Eingetragen aufgrund beglaubigten Handelsregisterauszugs HRA 9916 des Amtsgerichts Charlottenburg vom 23.9.1987 am 13.1.1988. <i>Totzke</i> <i>Fröhlich</i>	3	Auflassung vom 10.1.1986 eingetragen am 31.10.1986. <i>Totzke</i> <i>Fröhlich</i>
4 a)	Prinz zu Hohenlohe-Jagstberg & Banghard Beratungs GmbH & Co. Vermittlungs-KG,	3	Auflassungen vom 4. und 19.2.1992 eingetragen am 27.5.1992. <i>Totzke</i> <i>Fröhlich</i>
b)	Al-Ban Immobilienfonds-Verwaltungs-GmbH, -beide in Berlin-, in Gesellschaft.bürgerlichen Rechts.		
5	Plus Immobiliengesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr.	3	Auflassung vom 10.02.2005; eingetragen am 07.12.2005. Merkel
		4	Unter Bezugnahme auf die bisherigen Eintragungsgrundlagen von Blatt 9097 hierher übertragen am 23.02.2006. Merkel
6	<u>Elisabeth und Erivan Karl Haub Familienbesitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wiesbaden</u>	6	Auflassung vom 13.04.2006; eingetragen am 10.11.2006. Mokelke

Fortsetzung auf Seite 1

S. Knopp SW

Erste Abteilung

Bogen

I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	
<p>Zu Nr. 6: Die Eigentümerin firmiert nunmehr: TREI Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG; Sitz ist nunmehr Mülheim an der Ruhr. Aufgrund Handelsregister-eintragung vom 08.02.2012 (HRA 11179, Amtsgericht Duisburg) eingetragen am 15.04.2015. Poul</p> <p>Zu Nr. 6: Die Eigentümerin firmiert nunmehr: Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG; aufgrund Handelsregister-eintragung vom 26.07.2016 (HRA 11179, Amtsgericht Duisburg) eingetragen am 06.10.2016. Poul</p> <p>Zu Nr. 6: Sitz ist nunmehr Düsseldorf (HRA 25904, Amtsgericht Düsseldorf), eingetragen am 07.04.2022. Böltes</p>		8	<p>Auflassung vom 08.04.2015; eingetragen am 06.10.2016. Poul</p>	
	7	<p>TREI Real Estate Berlin - Köpenicker Straße GmbH & Co. KG, Düsseldorf - HRA 27683, Amtsgericht Düsseldorf</p>	11	<p>Auflassung vom 28.12.2023; eingetragen am 29.02.2024. Freund</p>

dw S. Köpp

Zweite Abteilung

Bogen II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	<p>Auflassungsvormerkung für a) Grundtrac Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen GmbH, b) Hausa Generalunternehmung Hochbau GmbH, beide in Berlin, als BGB-Gesellschafter. Gemäß Bewilligung vom 15.4.1991 eingetragen am 22.7.1991. Schmidt Solbach</p>
2	3	<p>Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle für die KHK Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH i. G., Berlin. Befristet. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2003 und 18.12.2003 (UR-Nr. L 599/2003 und UR-Nr. L 602/2003, Notar Dr. Lutz Langer in Berlin) eingetragen am 30.12.2003.</p> <p>Merkel</p>
3	3	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für die KHK Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin. Gemäß Bewilligungen vom 04.10.2004 (UR-Nr. 159 V/2004, Notar Jürgen Vogt in Berlin) und vom 25.02.2005 (UR-Nr. 30 C/2005, Notar Günther Casimir in Berlin) eingetragen am 23.03.2005.</p> <p>Merkel</p>
4	6	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 181 qm für die Zapf K 14 Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin (HRB 109726 B, Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 08.04.2015 (UR Nr. 29/2015, Notar Dr. Rüdiger Christian Koss in Berlin) eingetragen am 16.04.2015.</p> <p>Poul</p>
5	11	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung; auflösend bedingt; für TREI Real Estate Berlin - Köpenicker Straße GmbH & Co. KG, Düsseldorf - HRA 27883, Amtsgericht Düsseldorf. Gemäß Bewilligung vom 28.12.2023 (UVZ-Nr. B 5633/2023, Notar Dr. Leif Böttcher in Düsseldorf) eingetragen am 21.02.2024.</p> <p>Freund</p>

Lfd. Nr. der Spalte 1
4
1

S. Kopp JW

Zweite Abteilung

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	<p>Abgetreten an c) Prinz zu Hohenlohe-Jagstberg & Banghard Beratungs GmbH & Co. Vermittlungs KG, d) Al-Ban Immobilienfonds-Verwaltungs-GmbH, beide in Berlin, als BGB-Gesellschafter. Gemäß Bewilligung vom 4.2.1992 eingetragen am 9.3.1992.</p> <p><i>[Signature]</i> Totzke</p> <p><i>[Signature]</i> Solbach</p>	1	<p>Gelöscht am 27.5.1992.</p> <p><i>[Signature]</i> Totzke</p> <p><i>[Signature]</i> Fröhlich</p>
		2	<p>Gelöscht am 07.12.2005.</p> <p>Merkel</p>
		3	<p>Gelöscht am 23.02.2006.</p> <p>Merkel</p>
		4	<p>Gelöscht am 06.10.2016.</p> <p>Poul</p>
		5	<p>Gelöscht am 29.02.2024.</p> <p>Freund</p>

[Signature] S. Kopp

Dritte Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1 + 2: Gelöscht.			
3	3	200.000,--DM 130.000,--DM Rest 70.000,--DM	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 14 % Zinsen für Berliner Bank Aktiengesellschaft in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 8.5.198 b r i e f l o s eingetragen am 5.10.1978. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
4	3	100.000,--DM	Hunderttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 12 % Zinsen für die Industriekreditbank Aktiengesellschaft -Deutsche Industriebank in Berlin und Düsseldorf. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Gemäß Bewilligung vom 10.10.1978 im Range vor der Post III/3 eingetragen am 10.11.1978. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
5	3	60.000,--DM	Grundschuld zu -sechzigtausend- DM für die Industriekreditbank Aktiengesellschaft -Deutsche Industriebank in Berlin und Düsseldorf mit 14 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 8.12.1980 mit Rang vor Abt. III Nr. 3 eingetragen am 23.3.1981. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
6	3	735.000,--DM	Grundschuld zu -siebenhundertfünfunddreißigtausend- DM für Industriekreditbank Aktiengesellschaft -Deutsche Industriebank in Berlin und Düsseldorf, 16 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 9.5.1985 eingetragen am 8.7.1985. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
7	3	500.000,--DM	Grundschuld o h n e B r i e f - zu -fünfhunderttausend- DM für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Filiale Oldenburg in Oldenburg, 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 26.6.1990 eingetragen am 6.7.1990. <i>Totzke</i> <i>Fröhlich</i>
8	3	15.500.000,--DM =7.925.024,16 EUR	Grundschuld o h n e B r i e f - zu -fünfzehn Millionen fünfhunderttausend- DM für die Berliner Volksbank eG. in Berlin. 15 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 24.2.1992 eingetragen am 27.5.1992. <i>Totzke</i> <i>Fröhlich</i>

S. Kopp *dw*

Dritte Abteilung

Bogen

III-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
9	6	2.765.000,00 EUR	<p>Grundsschuld ohne Brief zu zwei Millionen siebenhundertfünfundsechzigtausend Euro für die Landesbank Berlin AG, Berlin. 15.% Zinsen. 5 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 276.500,00 EUR (zweihundertsechundsiebzigtausendfünfhundert Euro) nebst Zinsen und anteiliger einmaliger Nebenleistung. Gemäß Bewilligungen vom 23.06.2006 (UR-Nrn. 427/2006/D und 428/2006/D, Notar Hermann Doerr in Wiesbaden) eingetragen am 10.11.2006.</p> <p>Mokelke</p>
10	11	20.000.000,00 EUR	<p>Grundsschuld ohne Brief zu zwanzig Millionen Euro für die Mainzer Volksbank eG, Mainz - GnR 212, Amtsgericht Mainz. 15 % Zinsen. 5 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 4.000.000,00 EUR. Gemäß Bewilligung vom 23.03.2023 (UVZ-Nr. H 602/2023, Notar Dr. Armin Hauschild in Düsseldorf) eingetragen am 11.04.2023.</p> <p>Freund</p>

Der S. Kopp

Dritte Abteilung

Bogen

III-V 1

Veränderungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7
3	200.000,--DM	Rang nach der Post Nr. 4. Eingetragen am 10.11.1978. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
3	200.000,--DM	Rang nach Abt. III Nr. 5. Eingetragen am 23.3.1981. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
3	70.000,--DM	Erstrangiger Teilbetrag abgetreten mit den Zinsen seit dem 8.5.1978 an Industriekreditbank Aktiengesellschaft -Deutsche Industriebank in Berlin und Düsseldorf. Eingetragen am 16.7.1981. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
8	15.500.000,00 DM 7.925.024,16 EUR	Gemäß § 26a GBMaßNG umgestellt auf sieben Millionen neuhundertfünfundzwanzigtausendundvierundzwanzig 16/100 Euro. Eingetragen am 30.06.2003. Merkel
8	7.925.024,16 EUR	Abgetreten mit Zinsen seit 24.02.1992 an die Atlas Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin. Eingetragen am 30.06.2003. Merkel

S. Kropp *dw*
C. Knob *dw*

1

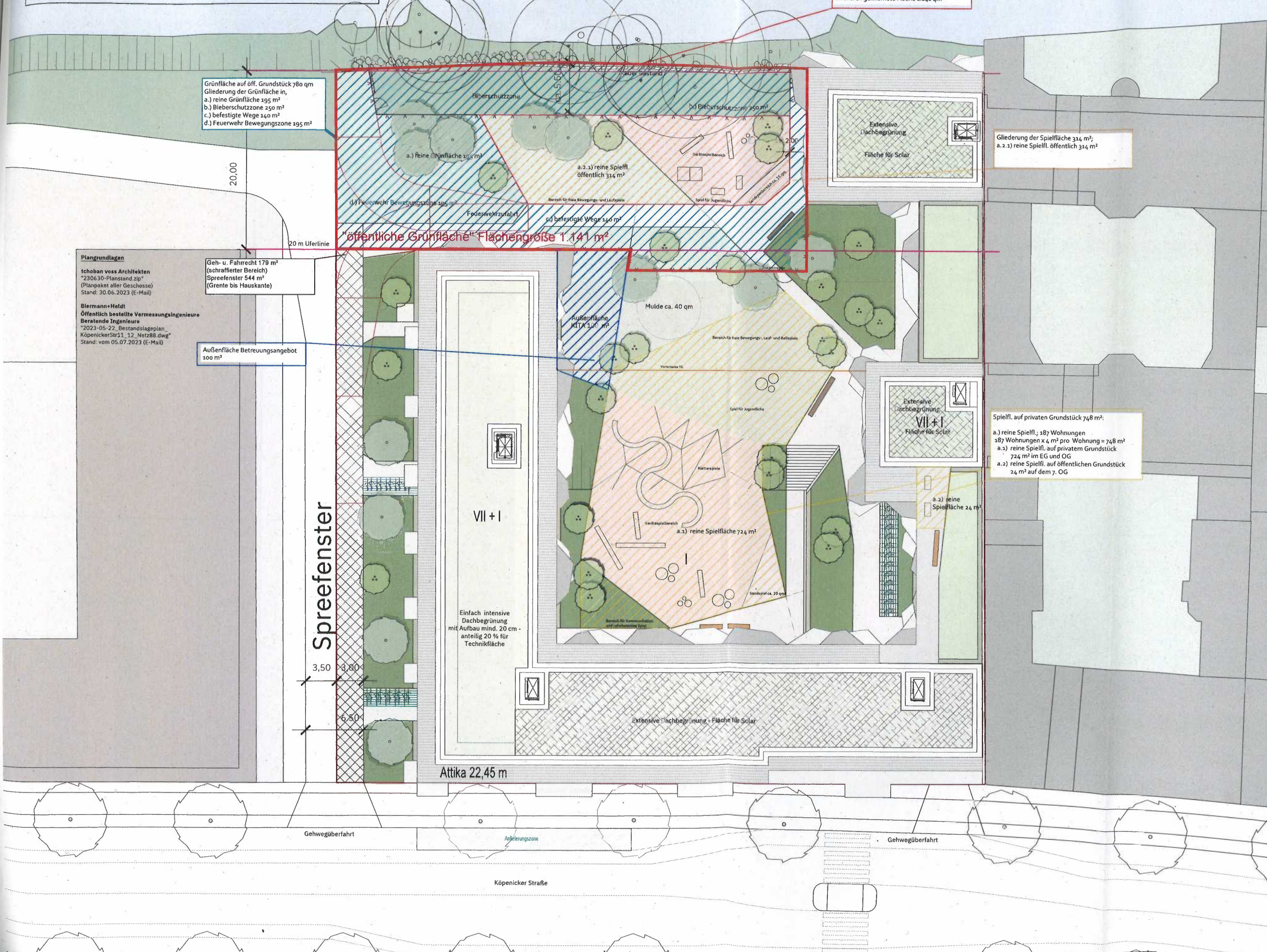
Dritte Abteilung

Bogen III-L 1

Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
8	9	10
3	130.000,--DM	Einhundertdreißigtausend Deutsche Mark Teilbetrag der Berliner Bank Aktiengesellschaft gelöscht am 16.7.1985. Umgeschrieben am 6.9.1985. <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i> Wagner Fröhlich
3	70.000.- DM	} Gelöscht am -4. 5. 92 <i>Wagner</i> <i>Fröhlich</i>
4	100.000.- DM	
5	60.000.- DM	
6	735.000.- DM	
7	500.000.- DM	
8	7.925.024,16 EUR	Gelöscht am 07.12.2005. Merkel
9	2.765.000,00 EUR	Gelöscht am 16.04.2015. Poul

JW S. Kropp

Anlage 8, Lageplan öffentliche Grünanlagen



Grünfläche auf öff. Grundstück 780 qm
 Gliederung der Grünfläche in:
 a.) reine Grünfläche 195 m²
 b.) Bieberschutzzone 250 m²
 c.) befestigte Wege 140 m²
 d.) Feuerwehr Bewegungszone 195 m²

öffentlich gewidmete Fläche 1.141 qm

Gliederung der Spielfläche 314 m²;
 a.2.1) reine Spielfl. öffentlich 314 m²

öffentliche Grünfläche Flächengröße 1.141 m²

Plangrundlagen
 Ichoban voss Architekten
 "230630-Planstand.zip"
 (Planpaket aller Geschosse)
 Stand: 30.06.2023 (E-Mail)
 Biermann+Heldt
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 "2023-05-22_Bestandslageplan_KöpenickerStr11_12_Nutz88.dwg"
 Stand: vom 05.07.2023 (E-Mail)

Geh- u. Fahrrecht 179 m²
 (schraffierter Bereich)
 Spreefenster 544 m²
 (Greute bis Hauskante)

Außenfläche Betreuungsangebot
 100 m²

Spielfl. auf privaten Grundstück 748 m²:
 a.) reine Spielfl.; 187 Wohnungen
 187 Wohnungen x 4 m² pro Wohnung = 748 m²
 a.2) reine Spielfl. auf privatem Grundstück
 724 m² im EG und OG
 a.2) reine Spielfl. auf öffentlichen Grundstück
 24 m² auf dem 7. OG

- Planung**
- Darstellungsweg
 - Darstellungsweg
 - Teilgelände
 - Gehweg
- Flächen öffentlich**
- Grünfläche - öffentlich
 - Betreuungsgelände Freizeitanlagen - öffentlich
 - Spielflächen öffentlich
- Flächen privat**
- Spielflächen privat

Übersicht

Köpenicker Straße
 Berlin

Grün- und Freiflächenplan
 Vorprojekt Mst. 1:200

Plan Nr.	Grün und Freiflächenplan	
Plan Datum	08.08.2023 Fie	⊗
Revision		
Geprüft	Fie	
Format	A1	
Dateiname	1725_02_012.dwg	
Bauherr	Trei Real Estate	
Architektur	Ichoban Voss Architekten	

Handwritten signature: S. Köpp

Anlage 9, Lageplan "öffentliche Spielfläche"

- Planung**
- Bearbeitungsgebiet
 - Bearbeitungsgebiet
 - Teilgasse
 - Gehwäch
 - Flächen öffentlich
 - Grünfläche öffentlich
 - Betreuungsangebot Freiflächen öffentlich
 - Spielflächen öffentlich
 - Flächen privat
 - Spielflächen privat

Grünfläche auf öff. Grundstück 780 qm
Gliederung der Grünfläche in:
a.) reine Grünfläche 195 m²
b.) Bieberschutzzone 250 m²
c.) befestigte Wege 140 m²
d.) Feuerwehr Bewegungszone 195 m²

öffentlich gewidmete Fläche 1.141 qm

Baum I bis III Fiberschutzzone
Baum IV bis V Fiberschutzzone

a.) Reine Grünfläche 195 m²
a.1.) reine Spielfl. öffentlich 314 m²
b.) Bieberschutzzone 250 m²
c.) befestigte Wege 140 m²
d.) Feuerwehr Bewegungszone 195 m²

"öffentliche Spielfläche"
Flächengröße 316 m²

Extensive Dachbegrünung
Fläche für Solar

Gliederung der Spielfläche 314 m²;
a.2.1) reine Spielfl. öffentlich 314 m²

Plangrundlagen
tchoban voss Architekten
"230630-Planstand.zip"
(Planpaket aller Geschosse)
Stand: 30.06.2023 (E-Mail)

Biermann+Haldt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
"2023-05-22_Bestandslageplan_KöpenickerStr11_12_Netz88.dwg"
Stand: vom 05.07.2023 (E-Mail)

Geh- u. Radfahrrecht 179 m²
(schraffierter Bereich)
Spreefenster 544 m²
(Grenze bis Hauskante)

Außenfläche Betreuungsangebot
100 m²

Spreefenster

Mulde ca. 40 qm
Außenfläche KITA 107 m²
Bereich für freie Bewegungs-, Lauf- und Ballspiele
Spiel für Jugendliche
Kletterparcours
a.1) reine Spielfläche 724 m²
a.2) reine Spielfläche 24 m²
Sandspiel ca. 20 qm
Bereich für Kommunikation und interaktive Spiele
VII + I
Einfach intensive Dachbegrünung mit Aufbau mind. 20 cm - anteilig 20% für Technikfläche
VII + I
Fläche für Solar
VII + I
Fläche für Solar
Extensive Dachbegrünung - Fläche für Solar
Attika 22,45 m

Spielfl. auf privaten Grundstück 748 m²;
a.) reine Spielfl.; 187 Wohnungen
187 Wohnungen x 4 m² pro Wohnung = 748 m²
a.1) reine Spielfl. auf privatem Grundstück
724 m² im EG und OG
a.2) reine Spielfl. auf öffentlichen Grundstück
24 m² auf dem 7. OG

Übersicht

Köpenicker Straße
Berlin

Grün- und Freiflächenplan
Vorprojekt Mst. 1:200

Plan Nr.	Grün und Freiflächenplan	⊗
Planstand	08.08.2023 Fie	
Revision		
Geprüft	Fie	
Format	A1	
Dateiname	1725_02_012.dwg	
Bauherr	Trei Real Estate	
Architekt	Tchoban Voss Architekten	

dhv S.Kopp



Jugendwohnen im Kiez -
Jugendhilfe gGmbH

Kurzkonzept:

Stand: Juni 2023

Inklusive (Kinder- und) Jugendwohngruppe Köpenickerstraße

Ausgangspunkte

2021 wurde das neue Kinder und Jugendstärkungsgesetz (KJSG) vom Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Das Gesetz hat ein zentrales Ziel: Bis 2028 sollen alle Kinder und Jugendlichen und ihre Familien ganz unabhängig vom Grad ihrer körperlichen oder geistigen Einschränkungen an der gesellschaftlichen Teilhabe in einem Leistungsgesetz, dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII) ihre Rechte auf Hilfen erhalten. Das Ziel ist, inklusive Angebote für Kinder- und Jugendliche zu schaffen.

Das Jugendamt Kreuzberg stellte fest, dass in den bisherigen Wohneinrichtungen der Eingliederungshilfe junge Menschen mit geringeren Einschränkungen oft nicht ausreichend gefördert werden können und es insbesondere beim Übergang ins Jugend- und Erwachsenenleben (ab ca. 12 Jahren) zu Konflikten in den Einrichtungen kommt. Sie sehen einen erheblichen Bedarf für eine stationäre Einrichtung, in der Kinder und Jugendliche mit und ohne geistige und körperliche Beeinträchtigungen gemeinsam leben, gefördert und betreut werden.

Dieses Kurzkonzept stellt ein Zwischenergebnis dar. Es soll in Kooperation mit dem Jugendamt Kreuzberg bis zu einer Eröffnung der Einrichtung weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Eine endgültige konzeptionelle Ausrichtung wird vor der Eröffnung der Wohngruppe in einem Trägervertrag mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abgestimmt.

Zielgruppen

Kinder und Jugendliche deren Eltern einen erzieherischen Bedarf haben (nach §27 SGB VIII) und die aus unterschiedlichen Gründen mittelfristig nicht bei ihren Eltern wohnen können. Ab welchem Mindestalter eine Aufnahme erfolgen kann muss im weiteren Verlauf der Konzeptentwicklung festgelegt werden. Zunächst gehen wir von einem Mindestalter von 6 Jahren (Schulreife) aus.

Kinder und Jugendliche, die auf Grund einer körperlichen oder geistigen Beeinträchtigung für ihre gesellschaftliche Teilhabe besondere Unterstützung bedürfen und für die eine Unterbringung außerhalb ihres Elternhauses notwendig ist.

Handwritten signature: S. Kopp

Zielsetzungen

Die Kinder und Jugendlichen sollen in der Einrichtung mit **8 Wohnplätzen** ein sicheres Zuhause finden, das ihnen in allen Lebensbereichen eine Geborgenheit und Förderung bietet, um schließlich ein selbständiges Leben gegebenenfalls mit Unterstützungshilfen starten zu können.

In allen Einrichtungen unseres Trägers spielt die aktive Einbeziehung der Herkunftsfamilie eine wichtige Rolle. Die Herkunftsfamilie soll als wichtige Ressource für die jungen Menschen erhalten und entwickelt werden.

Das Ziel der inklusiven Einrichtung ist, dass die Kinder und Jugendlichen mit und ohne körperliche und geistige Beeinträchtigungen voneinander profitieren können. Hier stehen die Förderung von sozialen und emotionalen Kompetenzen und die individuelle Förderung der Persönlichkeit nach ihren besonderen Stärken und Fähigkeiten im Vordergrund.

Die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Kindern und Jugendlichen mit sozialen, geistigen oder körperlichen Benachteiligungen ist ein herausforderndes Ziel. Kinder und Jugendliche werden von Beginn an in die Ausgestaltung der Einrichtung sowie ihren individuellen Entwicklungszielen aktiv einbezogen. Partizipation in allen Lebensbereichen ist für uns eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Erziehungshilfe.

Rechtsgrundlagen für die Hilfen sind die §§ 27, 34 und 35a des SGB VIII. Konkrete Richtungs- und Handlungsziele sowie die Dauer der Hilfe werden in der Hilfeplanung nach § 36 SGB VIII individuell vereinbart.

Arbeitsweise, Personalstruktur

Ein Team aus Pädagog*innen mit unterschiedlichen Grundqualifikationen (Erzieher, Sozialpädagogik, Heil- oder Rehabilitationspädagogik, Hauswirtschaftskraft) schaffen einen verlässlichen, ritualisierten Lebensrahmen, der Orientierung schafft und die Grundlage für die individuelle Entwicklung eines jeden Kindes und Jugendlichen darstellt. Die Betreuung erfolgt über ein Schichtsystem 24 h am Tag. Es gibt keine betreuungsfreien Zeiten. Neben einer personellen Grundausstattung für einen verlässlichen Rahmen von ca. 6 Pädagog*innen werden zusätzliche Fachkräfte ausgerichtet auf den individuellen Bedarf insbesondere für die Kinder und Jugendliche mit Teilhabeeinschränkungen eingesetzt. Eine Hauswirtschaftskraft unterstützt mit Beteiligung der Kinder und Jugendliche die tägliche Grundversorgung.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sind für unsere Mitarbeiter*innen folgende Methoden und Kompetenzen Bausteine ihres erzieherischen Wirkens im täglichen Zusammenleben mit den Kindern und Jugendlichen:

- Aufbau stabiler und zuverlässiger Beziehungen als Grundlage für Orientierung und pädagogische Einflussnahme
- Emotionale Stabilisierung und Stärkung der Kinder und Jugendlichen
- Eine differenziert auf den individuellen Bedarf ausgerichtete Ressourcen- und stärkenorientierte Förderung
- Strukturierung des Alltags durch Präsenz, Verlässlichkeit, Rituale und überschaubare Regeln
- kleinteilige und individuelle Förderung von an der gesellschaftlichen Teilhabe beeinträchtigten Kinder- und Jugendlichen

- Berücksichtigung von bindungspädagogischen Gedanken, um gezeigtes Verhalten im Kontext der vom Kind erfahrenen Bindungen bzw. Bindungsstörungen besser lesen zu können
- Integration in Gruppen außerhalb der Lebensgemeinschaft, wie Kita, Schule, Freizeit- und Sporteinrichtungen
- Wertschätzung und Achtung gegenüber den Familien und deren Biografien
- Arbeit nach systemischen Grundsätzen: Veränderungen im System bewirken auch Veränderungen im Verhalten des Einzelnen

Raumbedarf

Die Wohngruppe besteht aus 8 Wohnplätzen. Von den Wohnplätzen sollten 2 Plätze rollstuhlgerecht sein. Siehe dazu die Raumbedarfsplanung vom April 2022 im Anhang. Es ist dabei zu beachten, dass diese Raumbedarfsplanung ohne architektonische Beratung erfolgt ist.

Qualitätssicherung und Vernetzung

Teamberatungen die i.d.R. wöchentlich stattfinden, zusätzliche Supervision sowie individuellen Fortbildungsplanungen gehören zum obligatorischen Rahmen für Einrichtungen von Jugendwohnen im Kiez.

In dieser Einrichtung wird von Beginn eine besondere Prozessentwicklung durch das Qualitätsmanagement und ggf. externe Beratung notwendig sein. Eine inklusive Wohngruppe stellt eine Herausforderung an die besondere und individuelle Förderung eines jeden Kindes und Jugendlichen dar.

Zentral wird eine gelungene Vernetzung und gemeinsames Lernen mit den verschiedenen Fachdiensten des Jugendamtes und den bisher zuständigen Teilhabefachdiensten sein. Eine solche inklusive Wohngruppe bietet die gemeinsame Chance für Kinder und Jugendliche im Bezirk Kreuzberg den eingangs skizzierten Grundgedanken des SGB VIII umzusetzen.

Zusammenfassend

In Abstimmung mit dem Jugendamt Kreuzberg streben wir in dem Gebäude in der Köpenickerstraße 11 an, eine inklusive Kinder- und Jugendwohngruppe mit 8 Plätzen für jungen Menschen mit erzieherischem Bedarf (§ 27 SGB VIII) und mit oder ohne Einschränkungen in ihren Teilhabemöglichkeiten einzurichten. In der Kinderwohngruppe wird es eine Betreuung rund um die Uhr durch ein multiprofessionelles Team von mindestens 6 Pädagog*innen geben.

Dieses Kurzkonzept wird in Abstimmung mit dem Jugendamt Kreuzberg weiterentwickelt und bildet die Grundlage für einen Trägervertrag mit der Senatsverwaltung für Bildung, Familie und Jugend.

Erstellt: Klaus-Peter Dilger (dilger@jugendwohnen-berlin.de)

Rückfragen, Anmerkungen und Ergänzungen zu dem Kurzkonzept sind willkommen.

Raumbedarfsplanung für das Bauprojekt Köpenickerstraße 11 - Jugendwohnen im Kiez - Jugendhilfe gGmbH

Stand: 14.04.2022

Diese Planung wurde im Anschluss an der Beratungen vom 28.2. und 28.3.2022 durch Jugendwohnen im Kiez in Abstimmung mit Herrn Hartmann vom Jugendamt Friedrichshain - Kreuzberg erstellt.
 Es besteht keine Expertise über die notwendigen Kriterien und Größen für barrierefreies und rollstuhlgerechtes Bauen. Es handelt sich jeweils um Angaben von Mindestgrößen. Insbesondere die Verkehrsflächen sind grob geschätzt.
 Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an Klaus-Peter Dilger - 030/747 56 120; oder dilger@jugendwohnen-berlin.de

A: Inclusive Wohngruppe für junge Menschen mit 8 Plätzen

In einer inklusiven Wohngruppe werden Kinder und Jugendliche nach §34 SGB VIII und §99 SGB IX , 24h am Tag durch mindestens 1 anwesende Erzieher*in oder Sozialpädagog*in betreut.

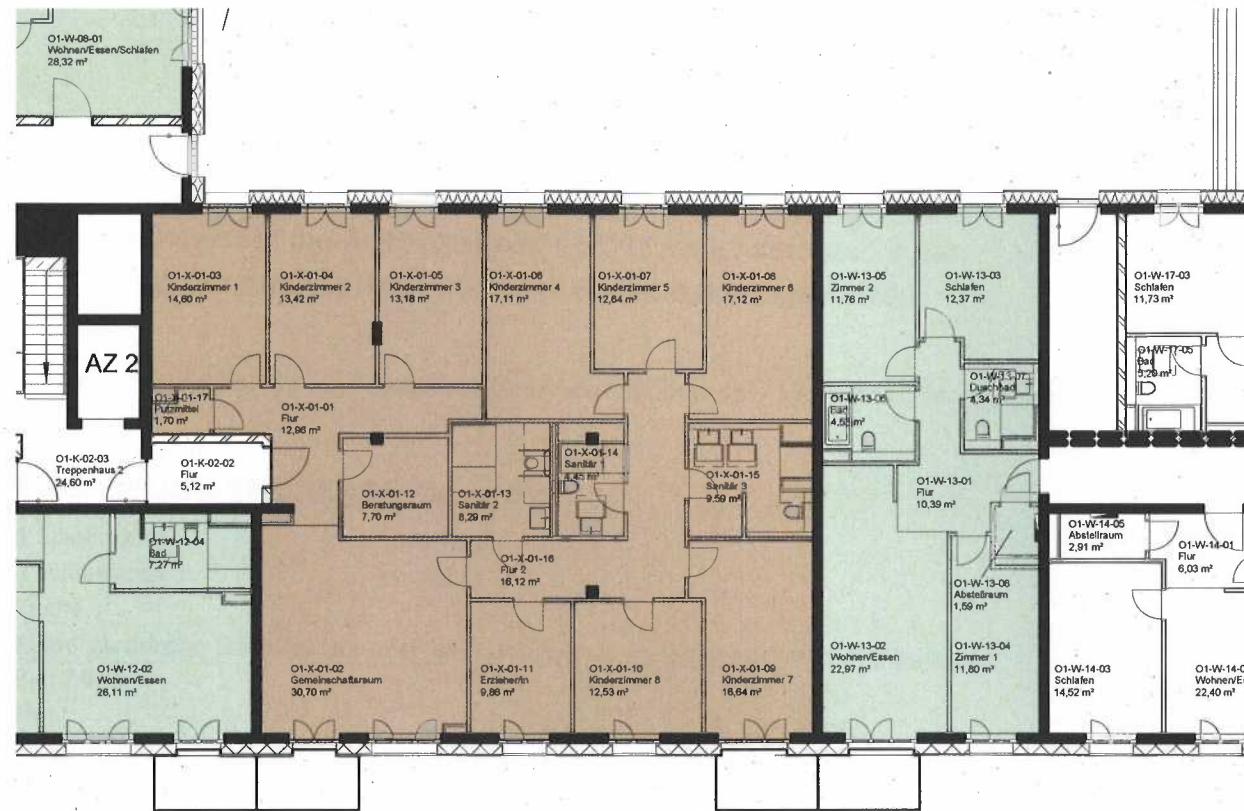
Raum	Raumbezeichnung	Mindestgröße	Bemerkung
Raum 1	Kinderzimmer 1	12 m ²	
Raum 2	Kinderzimmer 2	12 m ²	
Raum 3	Kinderzimmer 3	12 m ²	
Raum 4	Kinderzimmer 4	12 m ²	
Raum 5	Kinderzimmer 5	12 m ²	
Raum 6	Kinderzimmer 6	12 m ²	
Raum 7	Kinderzimmer 7 R-gerecht	18 m ²	
Raum 8	Kinderzimmer 8 R-gerecht	18 m ²	
Raum 9	Erzieher*innen Schlafräum	10 m ²	
Raum 10	Beratungsraum/Erzieher*innenbüro	16 m ²	
Raum 11	Gemeinschaftsraum	24 m ²	
Sanitär 1	Erzieher*innen WC mit Dusche	4 m ²	
Sanitär 2	Bad barrierefrei R - gerecht	8 m ²	ungefähr - laut Recherche
Sanitär 3	Bad normal mit Waschmaschine	6 m ²	ggf. 2 Waschbecken planen
Sanitär 4	Zusatz, Gast - WC	2 m ²	
Küche	Gemeinschaftsküche	30 m ²	
	Verkehrsflächen	25 m ²	Flurbreite von 1,55 geschätzt
	Summe	233 m²	

Wünschenswert wäre es, den Wohnbereich für die hier dargestellten Bedarfe zu konzipieren.
 Die Wohnung und Zimmer müssen zusammenhängend und auf einer Etage sein. Das Beratungsbüro und der Schlafräum der Erzieher*innen müssen zentral in der Wohnung gelegen sein.
 Im Besonderen sind auf die Brandschutzbestimmungen inclusive Notausgang zu achten.
 Ggf. könnte diese Wohnung so konzipiert sein, dass sie sich durch einfache bauliche Maßnahmen (Trennwände) in kleinere Wohnheiten aufgeteilt werden können.
 Die gesamte Wohnung sollte barrierefrei geplant werden. 1 Bad, Gemeinschaftsküche und flächen (Flurbreite 1,55m) sowie 2 Zimmer sollten rollstuhlgerecht geplant werden.
 Die Wohnfläche sollten in den unteren Etagen des Gebäudes liegen. Allerdings nicht im Erdgeschoss, insbesondere wenn der Hof (Spreeufer) öffentlich zugänglich sein wird.

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

C. Knoll 21/

Grundriss Jugendwohngruppe - Vorhabenplanung des B-Plan 2-25b VE



1. Obergeschoss

Raum	Raumbezeichnung	NF
Raum 1	Kinderzimmer 1	14,60 m ²
Raum 2	Kinderzimmer 2	13,42 m ²
Raum 3	Kinderzimmer 3	13,18 m ²
Raum 4	*Kinderzimmer 4	17,11 m ²
Raum 5	Kinderzimmer 5	12,64 m ²
Raum 6	*Kinderzimmer 6	17,12 m ²
Raum 7	Kinderzimmer 7	16,64 m ²
Raum 8	Kinderzimmer 8	12,17 m ²
Raum 9	Erzieher/in Schlafräume	10,22 m ²
Raum 10	Beratungsraum	7,70 m ²
Raum 11	Gemeinschaftsraum	30,70 m ²
Küche	Gemeinschaftsküche	4,45 m ²
Sanitär 1	Erzieher/in WC+Dusche	4,45 m ²
Sanitär 2	*Bad 1	8,29 m ²
Sanitär 3	Bad mit 2 Waschbecken	9,59 m ²
Verkehrsflächen	Flur	29,08 m ²
**Putzmittel	Putzmittel	1,70 m ²
Gesamt NF		218,61 m²
BGF		264,29 m²

* Rollstuhlgerecht

** zzl. Räume

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Handwritten signature: S. Kopp

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Familie, Gesundheit, Personal
Koordination frühe Bildung und Erziehung
- Kindertagespflege-



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 10216 Berlin, Postfach 35 07 01

Bearbeiter(in) : Frau Hörhann-bock
Bearb.Z : Jug KBE 10
Raum : Raum 4108
Telefon : 90298 (intern 9298)-
Fax : 90298-4545
Datum : 06.2018
E-Mail : sylvia.hoerhann-bock@
ba-fk.berlin.de

**Vorgaben für die Ausgestaltung von Räumlichkeiten in einer
Verbundtagespflegestelle mit 8-10 Betreuungsplätzen**

Wir benötigen für die Betreuung der Tagespflegekinder eine Wohnungs- / Ladengröße von **80 -100 m²**.

Folgende Aufteilung muss dabei berücksichtigt werden:

- 1 Spielraum ca. 25 m²
- 1 Schlafräum ca. 20 m²
- Küche
- Kindergarderobe (kann im Flur untergebracht sein, wenn dieser ausreichend breit ist)
- Bad / WC
- Flur
- Möglichkeiten für einen Arbeitsplatz (Wandschreibtisch / Eckschreibtisch)
- Abstellraum für Krippenwagen
- Außenspielfläche oder große Terrasse mit einer Größe von 10m² Nettospielfläche pro Platz, die sich direkt an die Räume anschließen sollte

Die Kindertagespflegestelle soll im **Erdgeschoss** (max. 1 Etage mit Aufzug) verortet werden und ist mit einer **Fußbodenheizung** auszustatten.

In allen Räumen ist ein **hochwertiger Fußbodenbelag** (Linoleum / Tredford) zu verlegen, im Bad jedoch Fliesen.

Ausstattung Bad:

- Dusche
- Waschstrecke in Kinderhöhe mit mind. zwei Waschgelegenheiten incl Spiegel
- Kinder WC
- Erwachsenen WC, Handwaschbecken (mit Kabine, wenn Platz vorhanden)
- Stellplatz und Anschluss für eine Waschmaschine
- Wickelkommode

Dienststelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Frankfurter Allee 35/37, 10247 Berlin

Fahrverbindungen:
U-Bahn: Samariterstraße
S-Bahn: Frankfurter Allee

IBAN:
DE50100708480512722000
DE57100500000610003607
DE33100100100003416104

Geldinstitut:
Berliner Bank
Berliner Sparkasse
Postbank Berlin

BIC:
DEUTDE33
BEBA3333
PBNKDE33

Dr. S. Kopp

Ausstattung Küche:

- hochwertige Küchenzeile
- Geschirrspüler
- Kühl- und Gefrierkombination
- Induktionskochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube
- Spüle mit 2 Waschbecken

Ausstattung Sonstiges

- Jalousien
- Türen mit Klemmschutz
- bruchsicheres Glas in den Türelementen
- bei Außenfläche: Einzäunung, Sonnenschutz
- Unterstellplatz für 2 Krippenwagen (6- und 4-Sitzer) im Wohngebäude

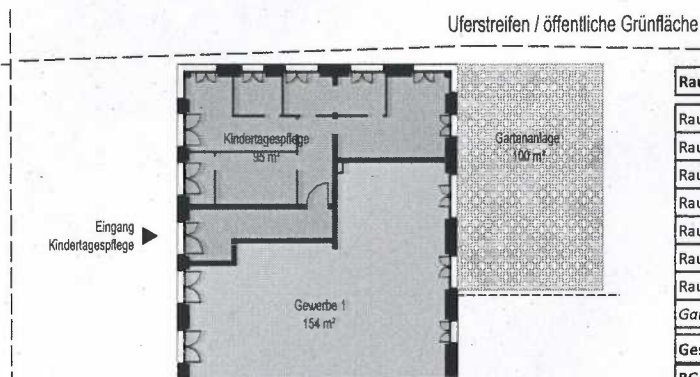
Es ist sicherzustellen, dass die Räume auch qualitativ den Erfordernissen einer Kinderbetreuung in Bezug auf die Belichtung der Räume, der Fluchtwegssituation und der angrenzenden Freifläche entsprechen.

Auszüge aus der AV KTP (Ausführungsvorschriften Kindertagespflege) :

- Tagespflegestellen müssen ausreichenden Wohn- und Bewegungsraum auch für Spiel und Beschäftigung bieten und die Körper- und Gesundheitspflege sowie eventuelle Ruhezeiten für die Kinder ermöglichen
- Die Räume müssen taghell, gut zu belüften, mit Rauchmeldern ausgestattet und beheizbar sein, sowie die Sicherheit der Kinder gewährleisten.
- Bauliche und brandschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Anlage 14, Flächen Kindertagespflegestelle

Grundriss Kindertagespflegestelle - Stand 12.03.2024



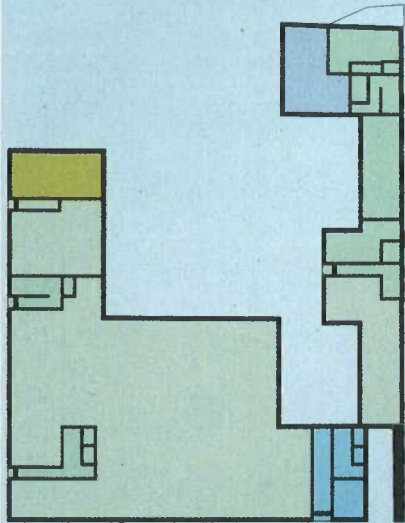
Raum	Raumbezeichnung	NF
Raum 1	Küche	17,20 m ²
Raum 2	Büro	5,82 m ²
Raum 3	Bad	12,58 m ²
Raum 4	Spielraum	21,80 m ²
Raum 5	Schlafraum	12,60 m ²
Raum 6	Flur	9,24 m ²
Raum 7	Eingang	16,50 m ²
Gartenanlage		100m ²
Gesamt NF		95,74 m²
BGF		125,01 m²

Anlage 15, Lageplan "Flächen mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnen"

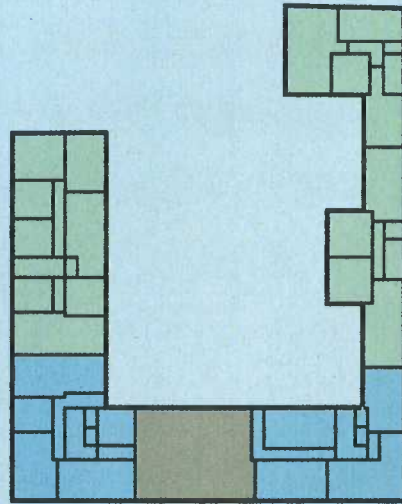
Nutzungsübersicht des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE

blauer Hintergrund entfernen

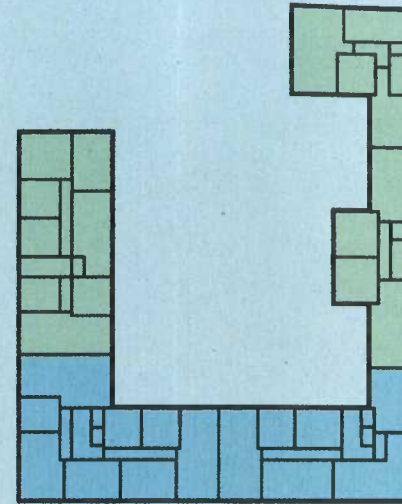
Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodenschutzgutachten und behördlicher Genehmigung



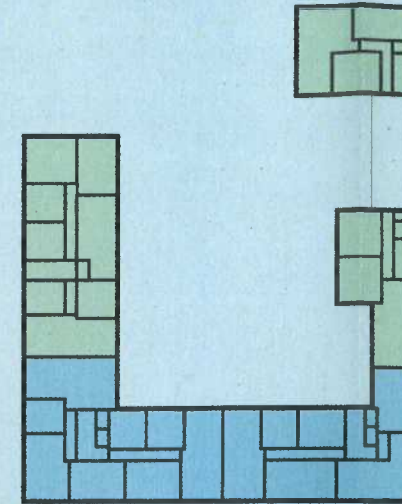
Erdgeschoss	2823 m ²
Wohnen - frei finanziert	489 m ²
Wohnen - gefördert	143 m ²
Gewerbe	1934 m ²
Galerie	135 m ²
Kindertagespflege	122 m ²



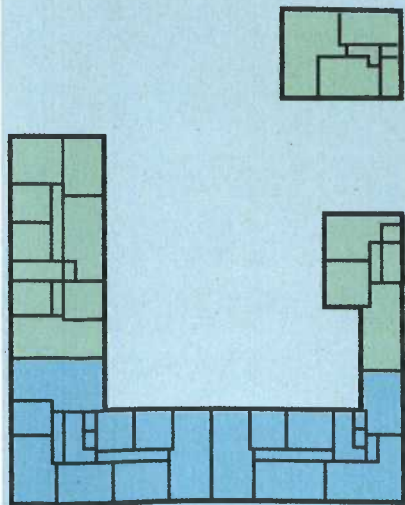
1.Obergeschoss	2399 m ²
Wohnen - frei finanziert	1244 m ²
Wohnen - gefördert	863 m ²
Jugendwohnen	292 m ²



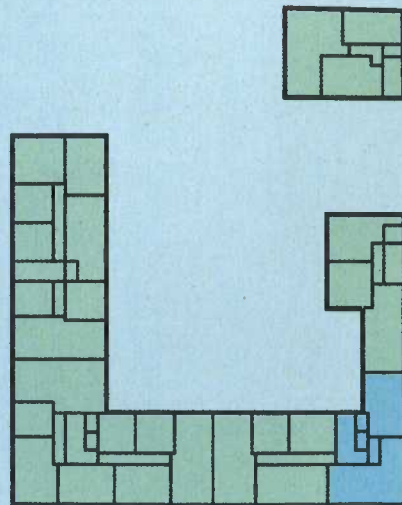
2.Obergeschoss	2399 m ²
Wohnen - frei finanziert	1244 m ²
Wohnen - gefördert	1155 m ²



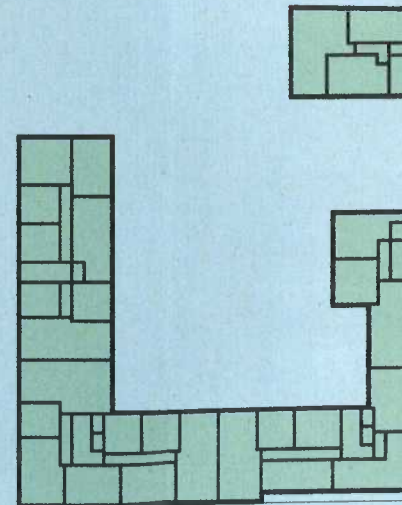
3.Obergeschoss	2271 m ²
Wohnen - frei finanziert	1116 m ²
Wohnen - gefördert	1155 m ²



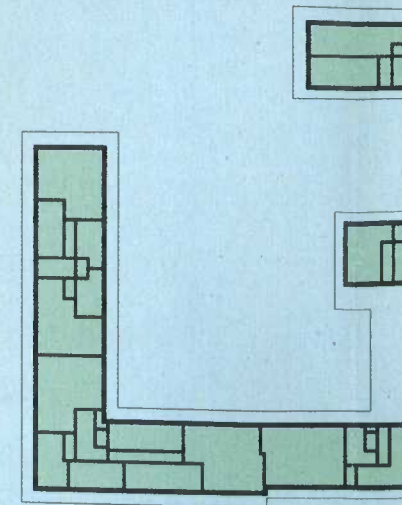
4.Obergeschoss	2271 m ²
Wohnen - frei finanziert	1116 m ²
Wohnen - gefördert	1155 m ²



5.Obergeschoss	2271 m ²
Wohnen - frei finanziert	2039 m ²
Wohnen - gefördert	232 m ²



6.Obergeschoss	2236 m ²
Wohnen - frei finanziert	2236 m ²



7.Obergeschoss	1491 m ²
Wohnen - frei finanziert	1491 m ²

- soziale / kulturelle Nutzung
- Gewerbe
- inklusive Jugendwohngruppe
- mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen
- freifin. Wohnen
- Kindertagespflegestelle