

31.07.2026

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 7-85 VE

**FÜR TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
EISENACHER STRAßE 61 UND ULLSTEINSTRASSE 91
IM BEZIRK TEMPELHOF-SCHÖNEBERG,
ORTSTEIL MARIENDORF**

Zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,

dieses vertreten durch die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Facility Management,

Frau Eva Majewski Sparacino, Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz 1, 10825 Berlin

– nachstehend „**Berlin**“ genannt –

und der

Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG,

geschäftsansässig Neuer Pferdemarkt 34, 20359 Hamburg,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 125250,

vertreten durch die Verwaltung Campus Schätzelberg GmbH, Hamburg,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160077,

vertreten durch den Prokuristen Herrn Klaus Reinhart Heldwein,

– nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

Präambel	4
Teil I: Allgemeines	4
§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck	4
§ 2 Angemessenheit	5
§ 3 Grundstücke und Eigentum	5
Teil II: Vorhaben	6
§ 4 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen.....	6
§ 5 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin	7
§ 6 Kindertageseinrichtung.....	8
§ 7 Sozialbaustein.....	9
§ 8 Ausgleich; Biotop- und Artenschutz; Erhaltung prägender Landschaftsteile	10
§ 8a Walderhaltungsabgabe	11
Teil III: Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Folgekosten.....	12
§ 9 Kosten für Grundschulerweiterung	12
§ 10 Kosten für öffentliche Spielflächen	13
Teil IV: Bindungen im Mietwohnungsbau	14
§ 11 Mietpreisbindung und Belegungsbindung.....	14
Teil V: Erschließung	17
§ 12 Erschließungspflicht	17
Teil VI: Sicherung der Vertragserfüllung, Haftungsausschluss	18
§ 13 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen	18
§ 14 Vertragsstrafe.....	19
§ 15 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten	21
§ 16 Haftungsausschluss	24
Teil VII: Schlussbestimmungen	24
§ 17 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin	24
§ 18 Wirksamkeit und Rücktrittsrecht	25
§ 19 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten.....	26
§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand	26
§ 21 Anlagen zum Durchführungsvertrag	26

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gebiet des Vorhabenplans des 7-85 VE auf dem Grundstück Eisenacher Straße 61 in Berlin-Mariendorf eine Wohnbebauung und einen Sozialbaustein, bestehend aus neun freistehenden Gebäuden mit vier bis acht Vollgeschossen sowie Staffelgeschossen und einem Eingangsgeschoss, sowie eine Tiefgarage zu errichten. Das Baugrundstück ist eine seit Jahrzehnten brachliegende Reservefläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III und seit Ende 2016 entwidmet. Es sollen rund 26.200 m² Geschossfläche Wohnen (entsprechend ca. 262) und ein Sozialbaustein mit insgesamt ca. 1.400 m² Geschossfläche errichtet werden. Für das Vorhaben soll eine neue Erschließung über den Steinhellenweg geschaffen werden.

Für das Plangebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Nummer 7-85 VE nach § 12 Baugesetzbuch aufgestellt. Es ist geplant, die vorgesehenen Baumaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrags zu realisieren.

Die Erschließung und hierfür notwendige Grundstücksübertragungen („Flächentausch“) werden über einen ergänzenden Erschließungsvertrag sowie einen Grundstücks-tauschvertrag bzw. zwei getrennte Kaufverträge zwischen der Vorhabenträgerin und Berlin (bezirkliches Straßen- und Grünflächenamt) geregelt und sind Teil der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 BauGB.

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 07.09.2020 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen (Zustimmungserklärung). Im vorliegenden Vertrag werden die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen Vereinbarungen verbindlich geregelt.

Teil I: Allgemeines

§ 1

Vertragsgegenstand und -zweck

- 1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) farbig umgrenzten/schraffierten Flächen wie folgt:
 - a) die Flurstücke 125 und 128 und einen Teilbereich des Flurstück 18 der Flur 520 sowie die Flurstücke 29, 30 und einen Teilbereich des Flurstücks 19/2 der Flur 620 (Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan – blau umgrenzt);
 - b) Teilbereiche der Flurstücke 124, 127, und 1 der Flur 520 sowie Flurstück 37 der Flur 620 und Flurstück 149 der Flur 2 (gemäß § 8 Abs. 2 - Ersatzmaßnahmen Friedhöfe – orange schraffiert);
 - c) Teilbereiche der Flurstücke 19/2, 30 und 54 der Flur 620 (gemäß § 12 - äußere Erschließung – gelb schraffiert);

- d) Teilbereiche der Flurstücke 128 und 127 der Flur 520 sowie Teilbereiche des Flurstücks 29 der Flur 620) (gemäß § 8a - Waldfläche innerhalb und außerhalb des Vorhabengrundstückes, die umgewandelt wird – pink umgrenzt).
- 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 Vorhabenplan (**Anlage 2**), der in den Bebauungsplan integriert ist, so dass im Ergebnis nur ein Planwerk vorhanden ist (sogenannte Planidentität).
- 3) Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sollen durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch gefördert und gesichert werden. Insbesondere soll 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.
- 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 Vertragspartner das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt und diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erneut vorgenommen. Die Vorhabenträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Die Ergebnisse werden in **Wert-/Kostentabellen (Anlage 3)** belegt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

§ 3

Grundstücke und Eigentum

- 1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Berlin Tempelhof-Schöneberg, Gemarkung Mariendorf, Flur 520, Flurstücke 125 und 128, sowie Flur 620, Flurstücke 29 und 30, insgesamt als „Vorhabengrundstück“ bezeichnet.
- 2) Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland oder öffentliche Grünanlagen handelt, durch Kaufvertrag erworben. Zu ihren Gunsten ist eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift vom 23.07.2026 - Grundbuch von Mariendorf, Blatt 3144 erfolgt. Ferner hat die

Vorhabenträgerin unwiderrufliche Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers zur Bebauung des Grundstückes nach den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt.

- 3) Die Vorhabenträgerin wird im Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß § 18 Ziff. 1 lit. a) dieses Vertrages weiterhin mit Berlin einen Grundstückskaufvertrag geschlossen haben, um die in der **Anlage 4 (Grundstückserwerb)** dargestellte, zur gesicherten Erschließung notwendige Teilfläche des Flurstücks 30 der Flur 620 (öffentliche Grünfläche) von Berlin (Fachvermögensträger: bezirkliches Straßen- und Grünflächenamt) zu erwerben. Die hierfür erforderlichen Gremienbeschlüsse des Landes Berlin liegen bei Abschluss dieses Vertrages bereits vor, der Kaufvertrag befindet sich in Abstimmung. Die Vorhabenträgerin wird nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 18 Ziff. 1 lit. a) dieses Vertrages die zu ihren Gunsten (dann) eingetragene Eigentumsvormerkung im Grundbuch durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift nachweisen.

Teil II: Vorhaben

§ 4

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen

- 1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Vorhabengrundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet sie sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschließlich Erstellung erforderlicher Gutachten, Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung. Nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens übergibt die Vorhabenträgerin Berlin je drei beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhabenplans sowie der Begründung. Zusätzlich ist der fertige Plan in den Dateiformaten XPlanGML (Version 5.3 oder höher, validiert), DXF/DWG sowie PDF zu übermitteln; die Planbegründung als Word- und PDF-Datei. Die Planbegründung muss (ggf. ergänzend) als barrierefreies Word-Dokument entsprechend den „Berliner Standards für barrierefreie Word-Dokumente“ übermittelt werden.
- 2) Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 235 als Altlast i.S.d. § 2 Absatz 5 BBodSchG bzw. schädliche Bodenveränderung i.S.d. § 2 Absatz 3 BBodSchG geführt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen im nördlichen Teil der Ablagerungen im Jahr 1999 durch die GFE GmbH sowie weiterer ergänzender Bodenuntersuchungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im Jahr 2013 durch das Büro Analytech und im Jahr 2021 durch das Büro IGU ergänzt wurden, wurde gutachterlich festgestellt, dass im Norden des Vorhabengebiets Sand bis zu einer Tiefe von < 12 m ü. GOK abgebaut und die Gruben wieder verfüllt wurden. Diese Verfüllungen reichen in den nördlichen Bereich des Flurstücks 29 der Flur 620 herein. Diese Kontaminationen haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 3) Die Vorhabenträgerin hat eine Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittelfreiheit vom 17.01.2023 der zuständigen Ordnungsbehörde Senatsverwaltung für

Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorgelegt. Das Vorhabengebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Es wurden keine weiteren ordnungsrechtlichen Maßnahmen durch die zuständige Behörde veranlasst. Die Zuständigkeiten, Verpflichtungen und Verfahren im Umgang mit Kampfmitteln gemäß der aktuellen Fassung der Verordnung über die Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) sind zu beachten.

- 4) Zu Beginn der Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen und die Schutzmaßnahmen sind für die Dauer der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen sowie dem Abbruch der bestehenden Kapellen-Ruine ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die erfolgte Sichtkontrolle ist vor Beginn der Baumaßnahmen beim Umwelt- und Naturschutzamt anzuzeigen. Für Baumfällarbeiten und Rodungen an öffentlichen Straßen wird auf die Regelungen des **Erschließungsvertrages** (vgl. Präambel und § 18) verwiesen.

§ 5

Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Flurstücken/ Grundstücken des Plangebietes entsprechend der **Projektplanung (Anlage 5)** durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig; der Fachbereich Stadtplanung wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist. Änderungen der Projektplanung, die sich auf die Zahl der Kinderbetreuungs- oder Grundschulplätze sowie den Umfang der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auswirken, erfordern immer eine Anpassung des Durchführungsvertrags in Form eines Nachtrags. Hinsichtlich des Umfangs von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellanlagen gilt: Maßgeblich ist die Berliner Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß dem **Grün- und Freiflächenplan (Anlage 6)** zu realisieren. Hierzu zählen auch die **Durchwegung zugunsten der Öffentlichkeit (Anlage 9)** einschließlich des bestimmungsgemäßen Anschlusses an die öffentlichen Flächen sowie die Maßnahmen zur äußeren Erschließung gemäß § 12 dieses Vertrages. Hierzu zählt weiterhin die barrierefreie Herstellung des gemäß **Anlage 6** als „Durchwegung nach Norden“ markierten Anschlusses vom Vorhabengrundstück an den Bestandsweg der Grünanlage Schätzelberge in Abstimmung mit dem Land Berlin (Straßen- und Grünflächenamt). Wesentliche Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung des Stadtentwicklungsamtes sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes zulässig.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen **Bauanträge** zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin diese Frist um bis zu 12 Monate verlängern. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.
- 4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinne des § 69 Absatz 1 BauO Bln vorliegt, wenn Inhalte des Bau- oder Vorbescheidsantrags einzelnen städtebaulichen Regelungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen widersprechen, soweit der Fachbereich Stadtplanung den Abweichungen gemäß Absatz 1

und Absatz 2 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 sie sich, die hierfür erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde mit einzureichen.

- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den **Baumaßnahmen** nach Absatz 1 innerhalb von 13 Monaten nach Vollziehbarkeit und Bestandskraft der Baugenehmigungen sowie etwaiger weiterer für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauO Bln zu beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten nach Bestandskraft bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen.

Die Maßnahmen gemäß Absatz 2 (**Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück und äußere Erschließungsmaßnahmen**) sowie gemäß § 8 dieses Vertrags (**externe Ausgleichsmaßnahmen**) sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin die Fertigstellungsfrist des Vorhabens um bis zu 24 Monate verlängern. Die zuständigen Fachämter sind für eine fristgerechte Herstellung der Maßnahmen zur Mitwirkung verpflichtet.

- 6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn die Maßnahmen gemäß Absatz 1 nicht innerhalb der in Absatz 5 vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die in Absatz 3 festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge bzw. Einreichung der Bauvorlagen überschritten wird und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Aus der Aufhebung der Rechtsverordnung können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet die Vorhabenträgerin auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

§ 6

Kindertageseinrichtung

- 1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau von ca. 26.200 m² Geschossfläche Wohnen entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 26 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.
- 2) Der sich ergebende, dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion Mariendorf Nord (Nummer 07501031) in vorhandenen Kindertageseinrichtungen decken. Es besteht somit für die Vorhabenträgerin keine Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung zur Deckung des durch das Vorhaben entstehenden Bedarfs oder zur Tragung von Kosten, die Berlin aus einer Errichtung oder Erweiterung einer Kindertageseinrichtung entstehen. Die **Bedarfsermittlung (Anlage 13)** wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von ihr anerkannt.

§ 7

Sozialbaustein

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der in der **Anlage 8** rot schraffierten Fläche ein Gebäude zu errichten, das die folgenden Anforderungen erfüllt:

- a) Geschossflächen im Umfang von mindestens 1.400 m² sind ausschließlich für soziale Einrichtungen und deren Träger zur Nutzung zur Verfügung zu stellen (im Weiteren der „**Sozialbaustein**“). Der Sozialbaustein ist mit dieser Mindestgeschossfläche dauerhaft zu erhalten.
- b) Geschossflächen im Umfang von weiteren 1.400 m² sind für förderfähige Wohnungen zur Verfügung zu stellen und sind **Personen/ Haushalten mit Unterstützungsbedarf** i.S.v. § 1 Abs. 2 WoFG zu überlassen.

Auf diese förderfähigen Wohnungen finden die Bestimmungen des § 11 dieses Vertrags grundsätzlich Anwendung. Um das Angebot des Trägers i.S.v. Absatz 2 im Sozialbaustein zu ergänzen, haben sich die Parteien jedoch darauf verständigt, dass die Vermietung der im Gebäude zu errichtenden geförderten Wohnungen unter Mitwirkung des in Absatz 2 genannten Trägers erfolgen soll, damit die Belegung dieser Wohnungen vorrangig durch Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf (und Wohnberechtigungsschein gemäß § 27 WoFG) erfolgen kann, die zuvor bereits in einer sozialen Einrichtung des Sozialbausteins oder einer vergleichbaren Einrichtung betreut wurden. Für die Mitwirkung haben sich die Parteien auf folgende Maßgaben geeinigt:

- (i) Es wird grundsätzlich angestrebt, dass sämtliche Wohnungen an einen Träger i.S.v. Absatz 2 als Generalmieter vermietet und durch diesen Träger wiederum an Individualpersonen / Haushalte untervermietet werden. Für die Dauer des Generalmietvertrages soll nach § 30 Abs. 1 oder 2 (generelle Freistellung für alle Wohnungen im Gebäude) i.V.m. Abs. 3 (unter Absehen von einem Ausgleich) WoFG verfahren werden.
- (ii) Ist die in (i) angestrebte Vermietung nicht im Einklang mit den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen möglich, so wird angestrebt, dass der Träger i.S.v. Absatz 2 ein Vorschlagsrecht für geeignete Mieter der geförderten Wohnungen im Sozialbaustein erhält.

2) Die Vorhabenträgerin wird die Räume im „Sozialbaustein“ einem oder mehreren geeigneten Träger(n) zum ortsüblichen Mietzins für soziale Einrichtungen überlassen. Bei dem Träger/den Trägern muss es sich um eine juristische Person handeln, die

- a) entweder anerkannte **Trägerin der freien Jugendhilfe** im Sinne von § 75 SGB VIII ist; oder
- b) im Rahmen ihrer Tätigkeit eines der drei nachfolgenden Kriterien erfüllt:
 - Verfolgung eines oder mehrerer der nachgenannten Zwecke (insgesamt „Zwecksetzung“): **gemeinnützige Zwecke** i.S.v. § 52 der Abgabenordnung (AO), **mildtätige Zwecke** i.S.v. § 53 AO oder **kirchliche Zwecke** i.S.v. § 54 AO; und
 - Verwendung der finanziellen Mittel vorrangig zur Erfüllung des satzungsmäßig definierten Gemeinwohlzwecks („**Bedarfsgebundenheit**“); und

- Berechtigung des Trägers, öffentliche Fördermittel gemäß den geltenden einschlägigen Förderbestimmungen des Bundes oder des Landes Berlin in Anspruch zu nehmen („**Förderfähigkeit**“).

Die Auswahl des Trägers/der Träger erfolgt im Einvernehmen mit Berlin bzw. dem Jugendamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg;

- 3) Die Vorhabenträgerin wird auf Verlangen Berlins die Voraussetzungen des Absatzes 2 lit a) oder b) beziehungsweise auf Verlangen des Jugendamtes die Zwecksetzung, Bedarfsgebundenheit und Förderfähigkeit des Trägers nachvollziehbar darlegen. Berlin hat, sofern ein entsprechender Nachweis vorgelegt wurde, innerhalb von 30 Tagen nach Vorlage des Nachweises das Einvernehmen zu erteilen; wird das Einvernehmen nicht innerhalb dieser Frist unter Benennung zwingender sachlicher Gründe versagt, gilt es mit Fristablauf als erteilt.

§ 8

Ausgleich; Biotop- und Artenschutz; Erhaltung prägender Landschaftsteile

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die **Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück** gemäß **Anlage 10** unter Beachtung der in § 5 geregelten Fristen umzusetzen.
- 2) Durch das Vorhaben entstehen unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die anteilig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Friedhöfe „Zum Heiligen Kreuz“ und „Dreifaltigkeit III“ des Evangelischen Friedhofsverbandes Berlin Stadtmitte kompensiert werden. Die genaue Lage und Art der durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus der Übersicht in **Anlage 11**.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die **Maßnahmen** gemäß **Anlage 11** und gemäß den Regelungen zu Fristen in § 5 umzusetzen. Hierzu wurden Regelungen in einem Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Evangelischen Friedhofsverband Berlin Stadtmitte vereinbart. Der Vertrag der Vorhabenträgerin über die Maßnahmen gemäß Absatz 2 ist Berlin vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrags vorgelegt worden; die zuständigen Fachämter (Umwelt- und Naturschutzamt, Stadtplanungsamt) stimmen ihm zu.

- 3) Die Vorhabenträgerin wird die Maßnahmen gemäß den Absätzen 1 und 2 im Einvernehmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt durchführen und die Fertigstellung der Maßnahmen dem Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Stadtentwicklungsamt nachweisen. Sollten sich dabei Änderungen im Vergleich zu den Unterlagen gemäß den Absätzen 1 und 2 ergeben, sind diese mit dem Umwelt- und Naturschutzamt einvernehmlich abzustimmen.
- 4) Die zuständigen Fachämter sind für eine fristgerechte Herstellung der Maßnahmen zur Mitwirkung verpflichtet. Die Vorhabenträgerin wird, über die in den Absätzen 1 und 2 vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen hinaus, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß **Anlage 12** bei der Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigen und durchführen. Sie wird diese Maßnahmen und deren Anpassung auf die jeweiligen Artengruppen vor deren Durchführung mit dem bezirklichen Umweltamt abstimmen, durch einen Fachgutachter betreuen lassen und die Umsetzung dem bezirklichen Umweltamt sowie dem Stadtentwicklungsamt nachweisen. Grundlage für die Abstimmung bilden die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

§ 8a

Walderhaltungsabgabe

- 1) Bei der Durchführung des Bebauungsplans 7-85 VE werden Teilflächen der vorhandenen Waldflächen in andere Arten der Nutzung umgewandelt. Diese Umwandlung ist nach § 9 des Bundeswaldgesetzes in Verbindung mit § 6 Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG) genehmigungsbedürftig. Gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG steht es der Genehmigung gleich, wenn ein Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festsetzt und die hierfür erforderliche vollständige forstrechtliche Kompensation (in diesem Fall die Walderhaltungsabgabe) in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Daher erfolgen ergänzend zum Bebauungsplan 7-85 VE die nachfolgenden Regelungen und Verpflichtungen zur forstrechtlichen Kompensation.
- 2) Die erforderliche forstrechtliche Kompensation ist auf Grundlage des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes (2023) im Waldgutachten von Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mit Stand vom 04.06.2026 dargelegt. Im Waldgutachten wird das Kompensationserfordernis für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE als hoch eingestuft. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden gemäß § 5 Nr. 2 LWaldG mit den Berliner Forsten einvernehmlich abgestimmt.
- 3) Die Waldumwandlungsgenehmigung gilt gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG erst mit den unter Absatz 5 genannten Bedingungen unter Berücksichtigung der Begründung mit Umweltbericht sowie der vollständigen Zahlung der nachfolgend in Absatz 4 vereinbarten Walderhaltungsabgabe an die Berliner Forsten als erteilt.
- 4) Die Vertragspartner stimmen darin überein, dass die erforderliche Kompensation für den Bebauungsplan 7-85 VE im Wege der Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 6 Abs. 4 LWaldG erfolgt. Die Vertragspartner erkennen die dem Gutachten zugrunde liegende Berechnung der Walderhaltungsabgabe an und stimmen dieser zu. Die Vorhabenträgerin ist hierbei zur Zahlung der Walderhaltungsabgabe nach § 6 Abs. 4 LWaldG in Höhe von 317.859,05 EUR verpflichtet. Die Walderhaltungsabgabe ist auf ein noch zu benennendes Konto der Berliner Forsten einzuzahlen. Das zugehörige Kassenzeichen wird von den Berliner Forsten auf Anfrage der Vorhabenträgerin mitgeteilt.
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den in Absatz 4 genannten Gesamtbetrag innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-85 VE oder mit Erteilung der ersten Baugenehmigung aufgrund von § 33 BauGB (vorgezogene Planreife) vollständig an die Berliner Forsten zu entrichten. Der Nachweis über die Zahlung der Walderhaltungsabgabe ist durch die Vorhabenträgerin ebenfalls innerhalb von vier Wochen gegenüber Berlin – Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Stadtplanung – zu führen. Der Zahlungsanspruch ist nach Maßgabe von § 13 dieses Vertrages durch Bürgschaft gesichert.
- 6) Nach erfolgter Zahlung gemäß Absatz 5 werden die Berliner Forsten der Vorhabenträgerin sowie dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Zahlungsbestätigung ausstellen.
- 7) Mit der Maßnahme der Waldumwandlung darf erst nach vollständiger Zahlung der Walderhaltungsabgabe begonnen werden. Die Maßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen und durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

- 8) Der Beginn von Rodungen ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahmen schriftlich bei den Berliner Forsten (E-Mail: Walderhalt@forsten.berlin.de) anzuzeigen. Die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Regelungen sind bei der Rodung zu beachten.

Teil III:

Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Folgekosten

§ 9

Kosten für Grundschulerweiterung

- 1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 28 Plätzen in Grundschulen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.
- 2) Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs der Schulplanungsregion Mariendorf nicht gedeckt werden. Die **Bedarfsermittlung (Anlage 14)** wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von dieser anerkannt.
- 3) Berlin erweitert derzeit (2025 bis voraussichtlich 2027) die Schätzelberg-Grundschule um 288 Plätze. Die Planung der Grundschulerweiterung erfolgte unter Berücksichtigung des Vorhabens der Vorhabenträgerin sowie weiterer Bauvorhaben. Die Erweiterung dient daher sowohl der Deckung des ausgelösten Bedarfs durch das Vorhaben der Vorhabenträgerin als auch des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Nach der vorliegenden Kostenschätzung des Schulträgers belaufen sich die durchschnittlichen Kosten der geplanten Grundschulerweiterung auf 50.000,00 € pro Platz. Die Kostenschätzung wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von dieser anerkannt. Hinzu kommt ein Aufschlag in Höhe von 10 % zum Ausgleich unwesentlicher Abweichungen vom Schätzbetrag, so dass der Kostenbeitrag der Vorhabenträgerin sich auf 55.000,00 Euro beläuft (vgl. Anlage 3). Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 28 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten, mit 10 %-Aufschlag) einem Maximalbetrag in Höhe von 1.540.000,00 Euro brutto.
- 4) Der Zahlungsanspruch wird zwei Monate nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschulerweiterung, jedoch nicht vor Wirksamkeit dieses Vertrages, bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 13 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.
- 5) Berlin wird die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald 50 Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige beim Stadtentwicklungsamt und Schulamt des Bezirks.
- 6) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Vorhabenträgerin an.

Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 3 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für die Erweiterung der Grundschule verzichtet das Land Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

§ 10

Kosten für öffentliche Spielflächen

- 1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf in Höhe von 524 qm öffentlichen Spielflächen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten (Richtwert gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz). Der sich hieraus ergebende Bedarf an öffentlichen Spielflächen ist in der Umgebung des Bauvorhabens zurzeit nicht gedeckt. Die Bedarfsdeckung soll durch Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder einen Neubau eines Spielplatzes an geeigneter anderer Stelle in der Grünanlage Schätzelberge erfolgen. Hierfür werden Flächen Berlins verwendet. Die Vorhabenträgerin leistet für die benötigten Flächen einen Wertausgleich an Berlin in Höhe des für öffentliche Grünflächen anzusetzenden Wertes von 30,00 Euro pro qm.
- 2) Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen belaufen sich die durchschnittlichen Kosten eines Neubaus öffentlicher Spielplatzfläche auf 235,00 Euro brutto pro qm Netto-Spielfläche.
- 3) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Neubaus bzw. der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf gemäß den Absätzen 1 und 2 im Umfang von insgesamt 524 qm. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten einem Betrag in Höhe von 180.780,00 Euro brutto. Die Bedarfsermittlung und Kostenschätzung wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von dieser anerkannt.
- 4) Der Zahlungsanspruch wird zwei Monate nach Zugang der Anzeige des Baubeginns des Spielplatzes bzw. der Erweiterung, nicht jedoch vor Wirksamkeit dieses Vertrages, bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 13 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.
- 5) Berlin wird den Neubau bzw. die geplante Erweiterung des Spielplatzes spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald 50 Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige beim Stadtentwicklungsamt und Grünflächenamt des Bezirks.
- 6) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Vorhabenträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 3 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für den Neubau bzw. die Erweiterung der Spielplatzfläche verzichtet das Land Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

Teil IV: Bindungen im Mietwohnungsbau

§ 11

Mietpreisbindung und Belegungsbindung

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den aus dem Flurstück 128 der Flur 520 bzw. Flurstück 29 der Flur 620 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 7** beigefügten Lageplan blau schraffierten Teilflächen von zusammen 1.789 qm

unter Beachtung der in § 5 Absätze 3 und 5 geregelten Fristen für Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung

auf einer Geschossfläche im Umfang von **7.860 qm**

nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten [mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen].

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus dem Vertrag, und zwar auch dann, wenn aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (s. Absatz 5). 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 heranzuziehen.

- 2) Die Vorhabenträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 5 Absatz 3 dieses Vertrags spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt sowie dem Stadtentwicklungsamt 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 Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt die Vorhabenträgerin der Anzeigepflicht auch nach Aufforderung Berlins nicht innerhalb von vier Wochen nach, kann Berlin die Bestimmung der gebundenen Mietwohnungen selbst nach billigem Ermessen vornehmen. Soweit die Zahl der Wohnungen, welche dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Falle der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.
- 3) Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Vorhabenträgerin die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfertigkeit) gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt sowie dem Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Stadtplanung) anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Vorhabenträgerin. Die mit diesem Vertrag ebenfalls übernommenen Bindungen aus

noch zu erteilenden Förderbescheiden oder abzuschließenden Förderverträgen für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

- 4) Während der Bindungsfrist gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen für die nach den Berliner Wohnungsbauförderbestimmungen geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Maßgabe der sich aus dem zu beantragenden Bewilligungsbescheid oder dem abzuschließenden Fördervertrag ergebenden Regelungen. Diese sind zugleich unmittelbar Gegenstand der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen.
- 5) Unbenommen von und vorbehaltlich abweichender Regelungen in Bewilligungsbescheid und Fördervertrag oder soweit 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 oder nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird, gelten die sich aus den folgenden Absätzen 6 bis 8 ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen:
- 6) In den Fällen des Absatz 5 dürfen die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen und die berechtigten Haushalte die Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG von 140 Prozent nicht überschreiten.

Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klienten/innen anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes. Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei Erfordernis einer solchen Freistellung die Voraussetzungen des § 30 Abs. 3 WoFG für das Absehen von einem Ausgleich vorliegen, da für die Überlassung von Wohnraum an Klienten des in § 7 Abs. 2 genannten Trägers ein überwiegendes öffentliches Interesse zu bejahen ist.

- 7) In den Fällen des Absatz 5 darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) während der Bindungsfrist die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht überschreiten:
 - a. Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 7,00 Euro je qm Wohnfläche.
 - b. Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen folgt. Die Erhöhung beträgt bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach mittlerer Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 Euro je qm Wohnfläche, danach bis zu 0,25 Euro je qm Wohnfläche.

- c. Die Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.
 - d. Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung dieses Vertrags über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
 - e. Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.
 - f. Im Mietvertrag ist für den Fall einer Untervermietung eine Anzeigepflicht des/der Mieters/in an den/die Vorhabenträger/in beziehungsweise an den/die Verfügungsberechtigte/n oder eine/n berechnigte/n Vertreter/in vorzusehen.
 - g. Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.
 - h. Die Vorhabenträgerin darf
 - a. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
 - b. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,
 fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
 - i. Die Vorhabenträgerin darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.
 - j. Die Vorhabenträgerin darf Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit sie gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt als zuständige Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die sie nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 Prozent betragen.
 - k. Die Bildung von Wohneigentum für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen während des Bindungszeitraums ist nicht zulässig.
- 8) Die Vorhabenträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des/der Mieters/in nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt dem bezirklichen Wohnungsamt jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten greifen nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.

- 9) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern der Vorhabenträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den nach Absatz 1 geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1 im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die nach § 15 bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen, oder – im Fall der teilweisen Bewilligung – auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragspartner verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

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

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

Teil V: Erschließung

§ 12

Erschließungspflicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der im Vorhabengebiet vorgesehenen privaten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) nach Maßgabe des Bebauungsplans und dieses Vertrages.

Des Weiteren verpflichtet er sich zur Herstellung sowie zur kostenfreien Übergabe der Erschließungsanlagen außerhalb des Vorhabengebiets nach Maßgabe des Erschließungsvertrages (äußere Erschließung, vgl. § 18), die für die geplante Bebauung im Vertragsgebiet erforderlich sind.

Teil VI: Sicherung der Vertragserfüllung, Haftungsausschluss

§ 13

Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

- 1) Die Vorhabenträgerin hat Berlin eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers vorgelegt, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Aus der Finanzierungsbestätigung geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, zur Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel grundsätzlich bereit ist und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.
- 2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen gemäß § 8 bis § 10 leistet sie spätestens bis zum In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter **selbstschuldnerischer Bürgschaften** eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:
 - a. eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 8a dieses Vertrags in Bezug auf den durch die Vorhabenträgerin zu leistende **Walderhaltungsabgabe** in Höhe von **317.859,05 EUR**,
 - b. eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 9 dieses Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtende bzw. zu erweiternde **Grundschule** in maximaler Höhe von **1.540.000,00 Euro**,
 - c. eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 10 dieses Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden bzw. zu erweiternden **öffentlichen Spielflächen** in Höhe von **180.780,00 Euro**,
- 3) 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, so ist Berlin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgers/in 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.

Bei Erbringung der durch Bürgschaft gesicherten Verpflichtungen werden die Bürgschaften in Teilbeträgen freigegeben. Diese Teilbeträge und deren Freigabevoraussetzungen richten sich nach nachfolgenden Tabellen:

4) Zu § 13 2) a. Bürgschaft zur Entrichtung der Walderhaltungsabgabe

Gesamthöhe Bürgschaft	317.859,05 € brutto/netto
Freigabe nach Zahlung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 8a (nach Vorlage Zahlungsbeleg) bzw. nach Entfall der Zahlungsverpflichtung	317.859,05 €

Zu § 13 2) b. Bürgschaft zur Kostenübernahme für Grundschulplätze

Maximale Gesamthöhe Bürgschaft, tatsächliche Bestimmung auf Grundlage der Kostenschätzung der Grundschulerweiterung	1.540.000,00 € brutto/netto
Freigabe nach Zahlung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 9 (nach Vorlage Zahlungsbeleg) bzw. nach Entfall der Zahlungsverpflichtung	1.540.000,00 €

Zu § 13 2) c. Bürgschaft zur Kostenübernahme der öffentlichen Spielflächen

Gesamthöhe Bürgschaft	180.780,00 € brutto/netto
Freigabe nach Zahlung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 10 (nach Vorlage Zahlungsbeleg) bzw. nach Entfall der Zahlungsverpflichtung	180.780,00 €

- 4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist Berlin berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus den jeweiligen Bürgschaften zu befriedigen.
- 5) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.
- 6) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 14

Vertragsstrafe

- 1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Vorhabenträgerin Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit der Vorhabenträgerin geschlossenen

Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

- 2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 11 dieses Vertrages begründeten **Verpflichtung zur Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen** in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu **einem Prozent** der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/ Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen sind. Die Gesamthöhe, der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 5 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.
- 3) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin den nach § 11 Absatz 8 bestehenden **Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen** trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 11 Absatz 7 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt. Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden. Berlin wird diese Vertragsstrafe nicht geltend machen, soweit im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.
- 4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 7 dieses Vertrages begründeten **Verpflichtung zur Errichtung des Sozialbausteins** in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu **einem Prozent** der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) des zu errichtenden Sozialbausteins. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/ Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen sind. Die Gesamthöhe, der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 5 Prozent des Investitionsvolumens des zu errichtenden Sozialbausteins beschränkt.
- 5) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 8 Absatz 3 dieses Vertrages

begründeten **Verpflichtung zur Herstellung und zum Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf den Friedhöfen** in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann bei nicht fristgerechter Fertigstellung der Maßnahmen geltend gemacht werden. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu **einem Prozent** der geschätzten Gesamtkosten der herzustellenden Maßnahmen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist für die Maßnahmen im Fall der verspäteten Fertigstellung von mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen sind. Die Gesamthöhe der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 5 Prozent der Gesamtkosten der herzustellenden Maßnahmen beschränkt.

- 6) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer **Verpflichtung nach § 13 zur Übergabe von Bürgschaften** trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt zwei Prozent der ausstehenden Bürgschaftssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.
- 7) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.
- 8) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
- 9) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von vierzehn Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

§ 15

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten

- 1) Zur weiteren Absicherung der nach § 11 des Vertrages übernommenen **Mietpreis- und Belegungsbindungen** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den aus dem Flurstück 128 der Flur 520 bzw. Flurstück 29 der Flur 620 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage 7 beigefügten Lageplan blau schraffierten Teilflächen von zusammen 1.789 qm (Baufelder c, e und f gemäß Bebauungsplan) für eine Geschossfläche von insgesamt **7.860 qm** unwiderruflich eine beschränkt persönliche **Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“** zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt ausschließlich an erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten, für die nach § 11 Absatz 1 des Vertrags 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 (Wohnungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen

steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der jeweils geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines einhalten. Die Benennung gilt auch als erteilt für Personen, die Klienten/innen anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen sind. Die Wohnungen ... *[nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen]* dürfen ferner nach Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten an gemeinnützige, sozialpädagogische oder therapeutische Einrichtungen zu deren Nutzung und Untervermietung an ihre Klienten/innen überlassen werden.“

Nach Ablauf der **Bindungsfrist** nach § 11 Absatz 3 bzw. Absatz 10 ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist auf entsprechendes Ersuchen des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

- 2) Zur weiteren Absicherung der in § 7 dieses Vertrages vereinbarten **Nutzungsbindung für Einrichtungen sozialer Träger** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an der aus dem Flurstück 128 der Flur 520 sowie dem Flurstück 29 der Flur 620 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage 8 beigefügten Lageplan rot schraffierten Teilfläche von 753 qm (Baufeld c gemäß Bebauungsplan)

für eine Geschossfläche von insgesamt 1.400 qm

unwiderruflich eine beschränkt persönliche **Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Einrichtungen sozialer Träger“** zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt ausschließlich an erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten.

Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks [] verpflichtet sich gegenüber dem Land Berlin, die im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss gelegenen Räumlichkeiten mit einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 1.400 m², die im Gebäude auf der in Anlage 8 rot schraffierten und mit der Beschreibung „Baufeld c“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, dauerhaft für keinen anderen Zweck als für den Betrieb sozialer Einrichtungen und die Nutzung durch deren Träger bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die entweder anerkannte Träger der freien Jugendhilfe im Sinne von § 75 Sozialgesetzbuch VIII sind oder im Rahmen ihrer Tätigkeit eine der drei nachfolgenden Kriterien erfüllt:

- Verfolgung eines oder mehrerer der nachgenannten Zwecke: gemeinnützige Zwecke i.S.v. § 52 der Abgabenordnung (AO), mildtätige Zwecke i.S.v. § 53 AO oder kirchliche Zwecke i.S.v. § 54 AO; und
- Verwendung der finanziellen Mittel vorrangig zur Erfüllung des satzungsmäßig definierten Gemeinwohlzwecks; und
- Berechtigung des Trägers, öffentliche Fördermittel gemäß den geltenden einschlägigen Förderbestimmungen des Bundes oder des Landes Berlin in Anspruch zu nehmen.“

- 3) Zur Sicherung der **öffentlichen Durchwegung** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an der türkis gekennzeichneten Teilfläche in dem als **Anlage 9** beigefügten Lageplan unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur „Öffentlichen Durchwegung“ zugunsten der Öffentlichkeit zu bestellen. Einvernehmlich wird in der Dienstbarkeit geregelt, dass während festgelegter Schließzeiten (täglich zwischen 19:00 und 07:00 Uhr) der Durchgang nicht erlaubt ist und das Plangebiet vom jeweiligen Grundeigentümer über eine geeignete Anlage verschlossen werden kann. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Vorhabenträgerin.

Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks [] verpflichtet sich, die in der Anlage 9 türkis gekennzeichnete Fläche dauerhaft für die Durchwegung zu Fuß für die Öffentlichkeit zwischen 07:00 Uhr und 19:00 Uhr zur Verfügung zu stellen. Während festgelegter Schließzeiten (täglich zwischen 19:00 und 07:00 Uhr) ist der Durchgang bzw. das Durchfahren nicht erlaubt, und das Grundstück wird vom jeweiligen Eigentümer über eine geeignete Anlage verschlossen.“

- 4) Die Vorhabenträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß den Absätzen 1 bis 3 in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Durchführungsvertrags und Inkrafttreten des Bebauungsplans beantragt ist.
- 5) Im Fall einer Verschmelzung oder Teilung des Vorhabengrundstücks verpflichtet sich Berlin, auf entsprechendes Ersuchen des Eigentümers einer Löschung oder Teilenthaftung auf den Grundstücken oder Grundstücksteilen innerhalb von vier Wochen zuzustimmen, auf denen die Dienstbarkeiten nur aufgrund der Verschmelzung oder Teilung haften, nicht aber gemäß den Absätzen 1 bis 3 notwendig sind.
- 6) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den Flurstücken 29 und 30 der Flur 620 und 125 und 128 der Flur 520 entsprechende **Vormerkungen** einzutragen, sobald der Vorhabenträger auch Eigentümer des Grundstücks ist.
- 7) 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. Eine Löschung wird auch vereinbart für den Fall, dass einer der Vertragspartner von diesem Vertrag zurückgetreten ist oder der Vertrag anderweitig aufgehoben oder rückabgewickelt wird.
- 8) Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte nicht als eintragungsfähig erweisen sollten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragspartner auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch das Grundbuchamt erfolgt sein, ist Berlin berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kosten der Vorhabenträgerin eintragen zu lassen.
- 9) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

§ 16

Haftungsausschluss

- 1) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- 2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.
- 3) Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

Teil VII: Schlussbestimmungen

§ 17

Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- 1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.
- 2) Die Vorhabenträgerin wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von Berlin und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- 3) Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veröffentlichen.
- 4) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in den jeweils gültigen Fassungen. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.
- 5) Die Vorhabenträgerin wird Berlin unverzüglich schriftlich mitteilen, wenn sie beabsichtigt,
 - a. Flächen im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern, hiervon ausgenommen sind ausdrücklich Eigentumswohnungen,
 - b. Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen oder
 - c. die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen.
- 6) Soweit Berlin zustimmt, kann die Vorhabenträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin wird einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin aus diesem

Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

- 7) 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.

§ 18

Wirksamkeit und Rücktrittsrecht

- 1) Der vorliegende Vertrag wird aufschiebend bedingt auf das kumulative Vorliegen der nachstehend genannten Voraussetzungen

- a. die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und Berlin (Fachvermögensträger: bezirkliches Straßen- und Grünflächenamt) über den Erwerb des Teilstücks A des Flurstücks 30 der Flur 620 gemäß Anlage 4,
- b. die Unterzeichnung des Erschließungsvertrages sowie
- c. die ortsübliche Bekanntmachung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

geschlossen.

- 2) 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 Planverfahren nicht weiterführen wird, oder Berlin Änderungen am abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt, die die Vorhabenträgerin nicht mitträgt (einfaches Rücktrittsrecht).

Das einfache Rücktrittsrecht erlischt, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung oder ein positiver planungsrechtlicher Vorbescheid auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt wurden.

- 3) Der Vorhabenträgerin steht daneben auch nach dem Erlöschen des einfachen Rücktrittsrechtes gemäß Absatz 2 ein außerordentliches Recht zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag bzw. ein Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Durchführungsvertrags zu,

- a. sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben oder unwirksam wird,
- b. sofern der Erschließungsvertrag rückabgewickelt oder unwirksam wird oder
- c. sofern der Grundstückskaufvertrages des Teilstücks A des Flurstücks 30 der Flur 620 gemäß Anlage 4 rückabgewickelt oder unwirksam wird.

Das außerordentliche Rücktrittsrecht bzw. Sonderkündigungsrecht kann innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt des auslösenden Ereignisses ausgeübt werden; wird es nicht rechtzeitig ausgeübt, erlischt es. Hinsichtlich der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts bzw. außerordentlichen Kündigungsrechts gelten die gesetzlichen Bestimmungen; Absatz 4 bleibt unberührt.

- 4) Entgegen den Absätzen 2 und 3 erlöschen sämtliche Rücktrittsrechte endgültig mit Baubeginn der Hochbaumaßnahmen nach Herstellung der Baugruben.

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

§ 19

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

- 1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Der die Änderung begehrende Vertragspartner hat eine Lesefassung/Neufassung des Vertrags zu erstellen, in der die bis dahin geltende Fassung dieses Vertrags einschließlich der von ihm neu begeherten und besonders kenntlich gemachten Änderungen oder Ergänzungen eingearbeitet sind.
- 4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.
- 5) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Berlin erhält ein Exemplar und die Vorhabenträgerin zwei Ausfertigungen.

§ 20

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 21

Anlagen zum Durchführungsvertrag

Diesem Durchführungsvertrag liegen **14 Anlagen** bei. Diese sind Bestandteil des Vertrags. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen diese nachfolgend aufgeführten Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

Anlage 1

Lageplan Vertragsgebiet vom 08.07.2026

Anlage 2

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.07.2026

Anlage 3

Wert- und Kostentabellen vom [29.07.2026](#)

Anlage 4

Lageplan Tauschgrundstücke/Grundstückserwerb vom 23.06.2026

Anlage 5

Projektplanung einschließlich Flächenaufstellung für das Vorhaben vom 31.07.2026

Anlage 6

Grün- und Freiflächenplan für das Vorhabengrundstück vom 25.06.2026

Anlage 7

Lageplan Flächen für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vom 24.07.2026

Anlage 8

Lageplan Flächen für soziale Nutzungen vom 24.07.2026

Anlage 9

Lageplan für die öffentliche Durchwegung vom 08.07.2026

Anlage 10

Karte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück vom 20.07.2026

Anlage 11

Karte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Heilig-Kreuz-Kirchhof und dem Dreifaltigkeitsfriedhof III vom 25.06.2026

Anlage 12

Übersicht Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz vom 23.07.2026

Anlage 13

Bedarfsermittlung für die Errichtung einer Kindertagesstätte vom 17.03.2026

Anlage 14

Bedarfsermittlung für die Erweiterung einer Grundschule vom 10.04.2026

Berlin, den

Berlin, den

für die **Vorhabenträgerin**

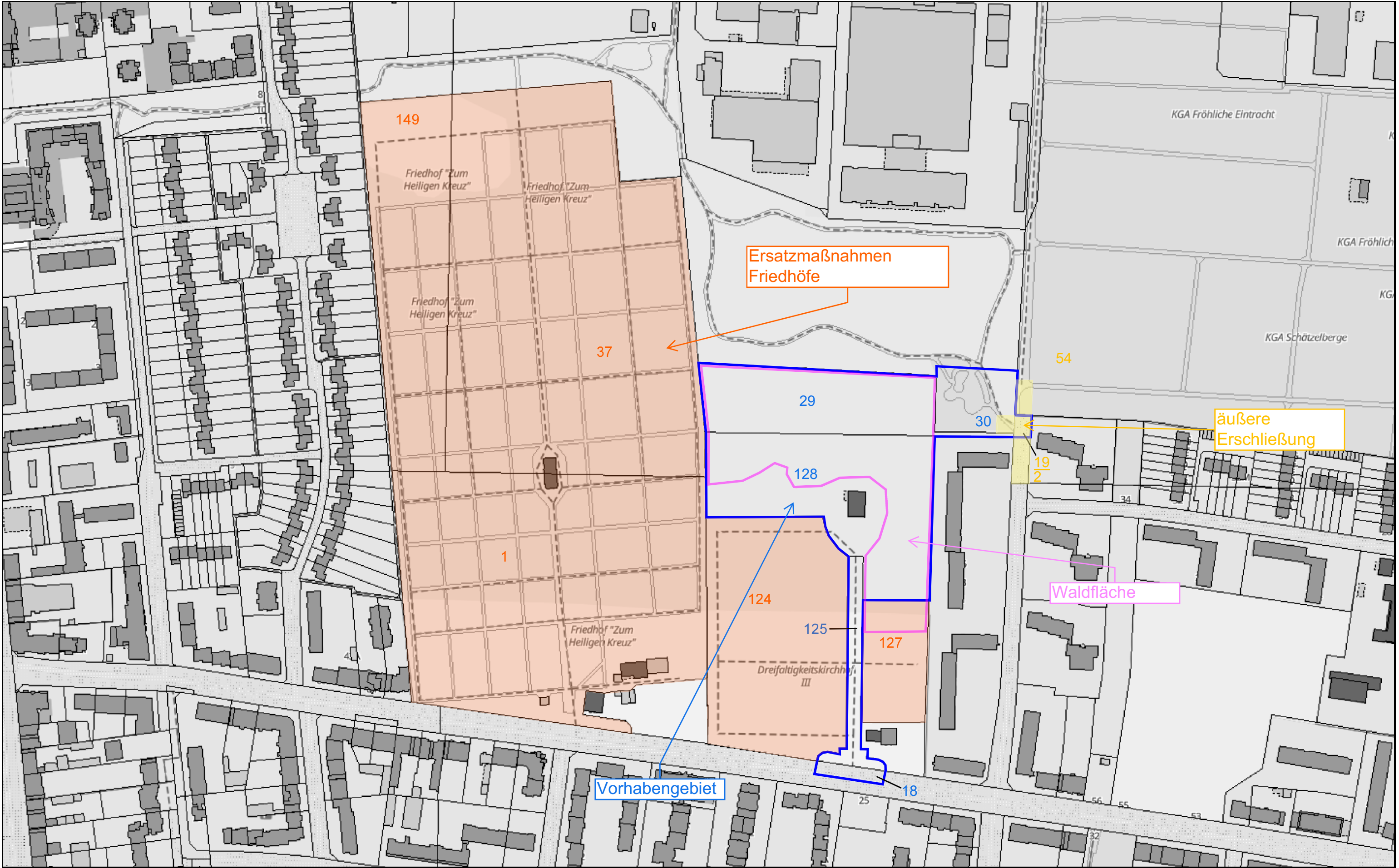
Klaus Heldwein

(Prokurist)

für **Berlin**, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Eva Majewski Sparacino

(Stadträtin für Stadtentwicklung und
Facility Management)



1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens) ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - 1.3 Im Baufeld c sind im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmeweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauanstandsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4.400 m² überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ durch die Grundfläche einer Garage um bis zu 1.100 m² überschritten werden.
- 2.3 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 3.1 darf die zulässige Grundfläche vortretender Balkons je Baufeld um höchstens 120 m² und im gesamten allgemeinen Wohngebiet um höchstens 870 m² überschritten werden.
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baufeldern a, b, d, e, f, g, h und i oberhalb des ersten oberirdischen Geschosses im Sinne von § 2 Bauordnung für Berlin und im Baufeld c ab dem ersten Vollgeschoss die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.5 Innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ wird als Oberkante der Geschossdecke einer Garage (fertige Geschossdecke einschließlich Abdichtung) eine Höhe von max. 50,80 m über NNH festgesetzt. Notwendige Stützwände und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m oberhalb dieser Oberkante allgemein zulässig.
- 2.6 Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen, die mindestens 4,0 m von der Baugrenze zurücktreten, sind bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) und bis zu einer Grundfläche dieser Dachaufbauten von insgesamt 50 m² je Baufeld allgemein zulässig.
- 2.7 Oberhalb der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.

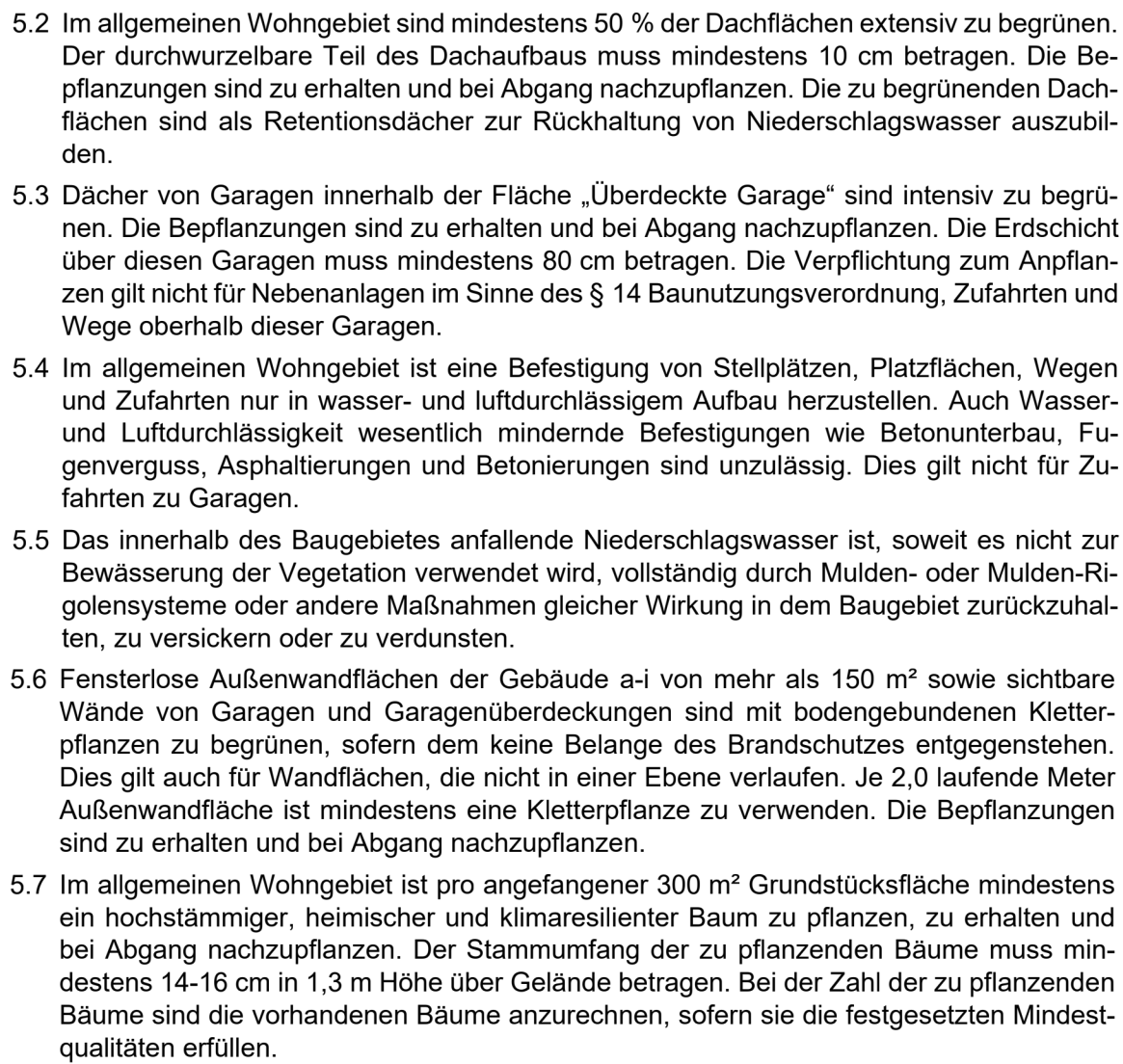
3.1 Ausnahmeweise kann für Gebäude ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baudnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

3.2 An die Baugrenzen und an die Linien zur Umgrenzung der überdeckten Garage darf zwischen den Punkten A2, B2, C2, DE und EF bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgezogen werden. Für die bezeichneten Bereiche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

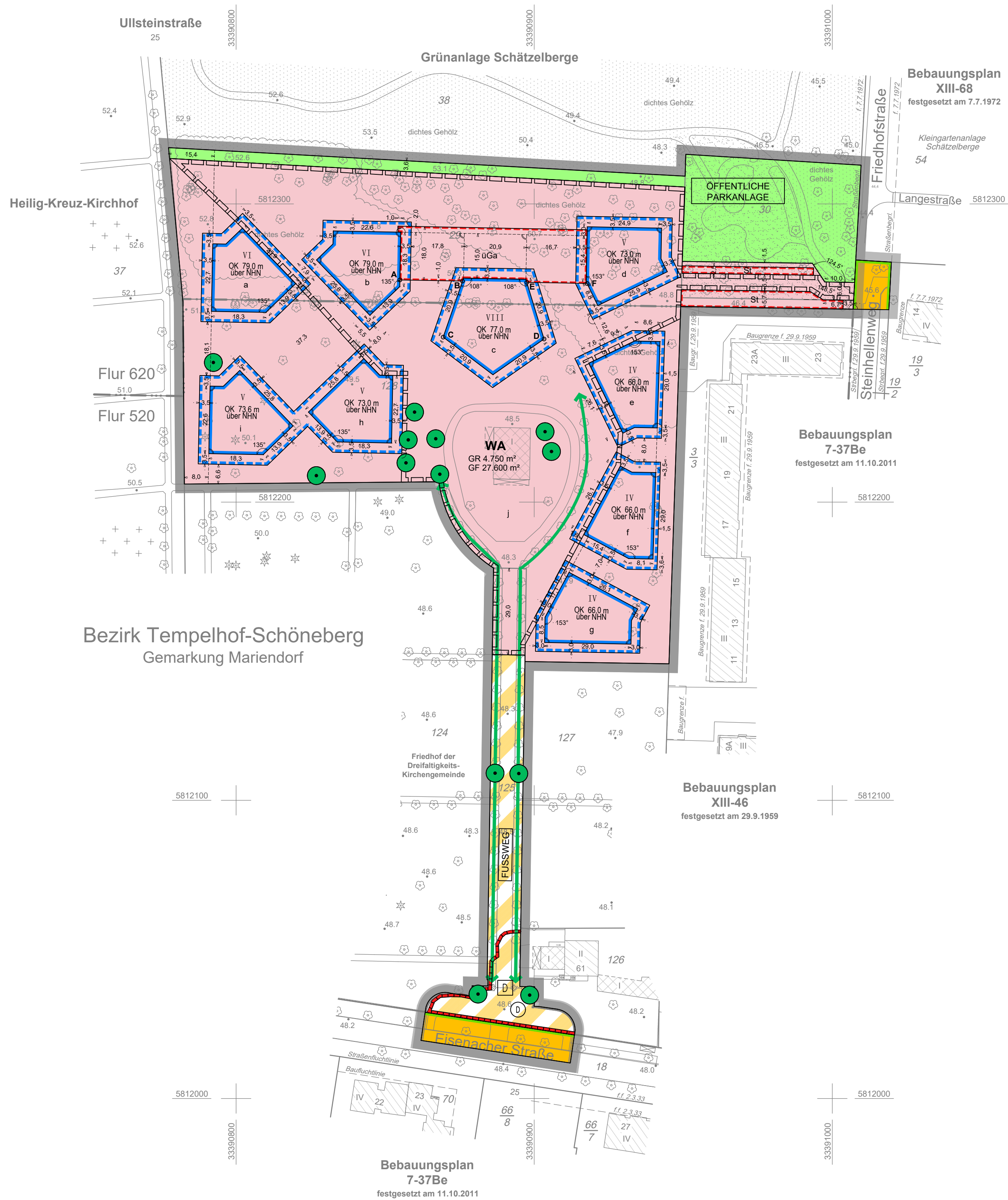
4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für überdachte und nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder.

4.2 Auf den Bauländern c, e und f dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden.

Maßstab 1 : 1.000



1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, nicht Gegenstand der Festsetzungen.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Aufgrund des vorgeschichtlichen Gräberfeldes (Fst.-Nr. 587) ist bei Bodenarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist es notwendig, vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Sondagen anzulegen.



Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am	im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau
Eingabeblatt Geschosswohnungsbau
Datei: 2026.07.29_7-85 VE_Berechnungstool_stapl22.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 vorgegeben 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

Projektname	B-Plan 7-85 VE	muuss
Datum	29.07.2026	muuss
Bearbeiter	Stapl 22	muuss
Firma/Stelle	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	muuss
Planungsfläche	27.263 m²	muuss
nicht zu berücksichtigende Flächen	3.405 m²	muuss
städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m²	muuss
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m²	muuss
nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)	0 m²	kann

Modell

bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	unversiegelt	muuss
GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	1,25	eins von
GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	m²	beidem muuss
BRW Prognose	600 €/m²	muuss
BRW-Zone	1489	muuss
GFZ des BRW	1,0	muuss
GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m² GF	muuss
GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0,00	eins von
GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	m² GF	beidem muuss

Planung

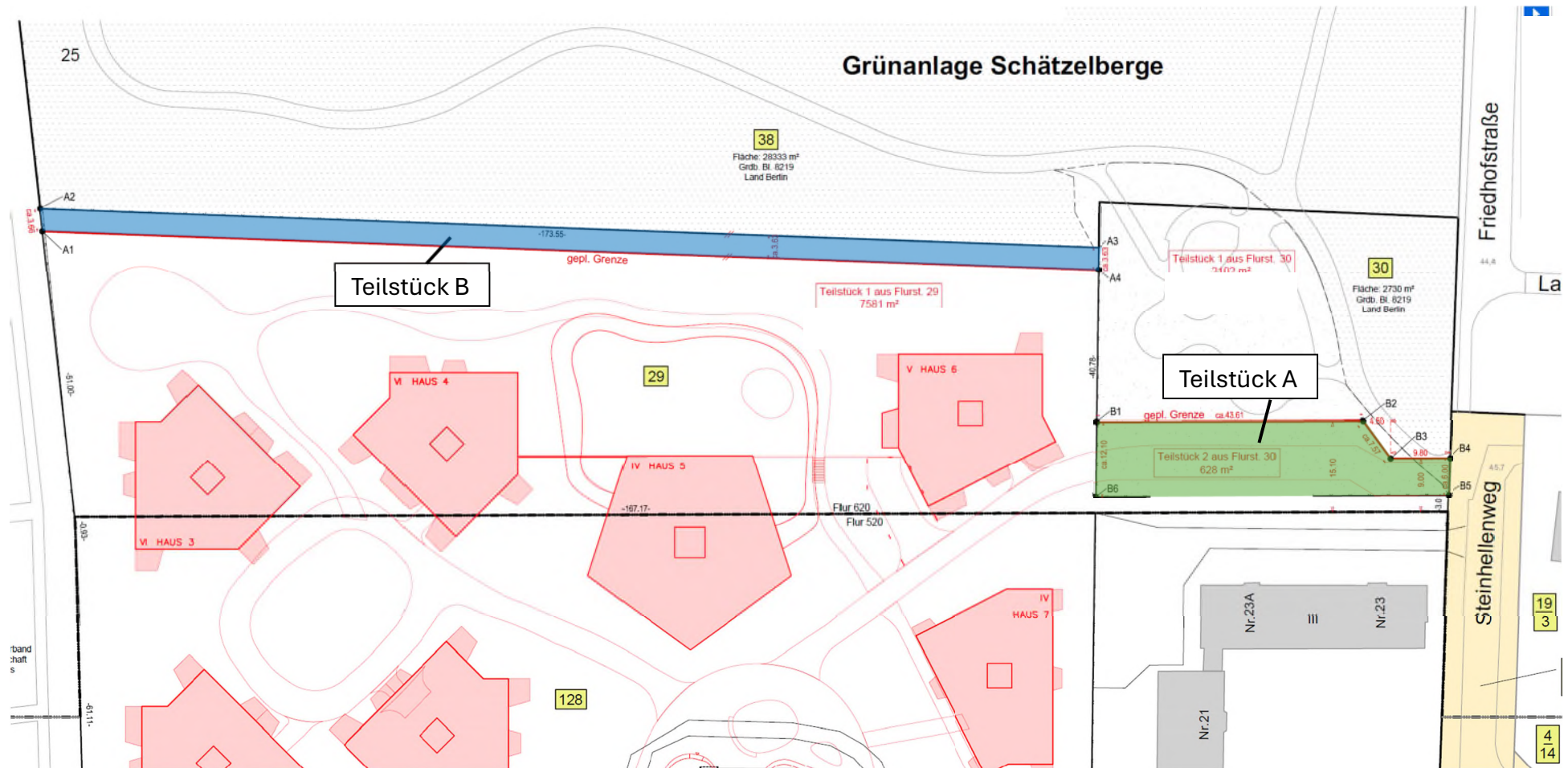
Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)

BRW Planung	600 €/m²	muuss
BRW - Zone	1489	muuss
GFZ des BRW	1,0	muuss
abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m²	kann
abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m²	kann
GFZ - Planung		
GF - Planung	27.600 m² GF	eins von
davon GF Wohnen	26.200 m² GF	kann
davon für Senioren (nur wenn festgesetzt - Trägermodell)	m² GF	kann
davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt - Trägermodell)	m² GF	kann
Wohnungsbau		
Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m² GF) WFB 2026 Fördermodell 1	30,0 %	kann
abweichende Hochbaukosten	€/m² Wfl	kann
Verkehrliche Infrastruktur		
Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m²	kann
Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m²	kann
Verkehrsflächen privat (Straße mit Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit)	0 m²	kann
Verkehrsflächen privat (Straße ohne Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit)	0 m²	kann
Wegeflächen privat (Wege mit Geh- und/oder Radfahrrechte für die Allgemeinheit)	1.693 m²	kann
öffentliche Grünflächen	m²	kann
private Grünflächen mit öff. Nutzung	m²	kann
Entwicklungspflege - Dauer des Pflegevertrages	Jahre	kann
Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG (worst case modellhaft)	1.010.000 €	muuss
Herstellungs- und Pflegekosten Artenschutz/Ersatzhabitat	€	kann
Herstellungs- und Pflegekosten Ersatzbiotope	€	kann
Herstellungs- und Pflegekosten Waldausgleich	317.859 €	kann
Flächenenerwerbs/-bereitstellungskosten für Maßnahmen Ersatzhabitat/Erstatzbiotop/Waldausgleich	€	
Landschaftsplan mit festgesetztem Biotopflächenfaktor (BFF)	nein	muuss
wenn ja, festgesetzter BFF		kann
Biotopflächenfaktor BFF nach Planung	BFF Planung	
Soziale Infrastruktur		
Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muuss
wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	0 m²	kann
separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muuss
wenn ja, Spielplatzfläche	m²	kann
private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	0 m²	kann
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	88	muuss
Kita als Solitär	nein	muuss
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	kann
Neubau Kita außerhalb des Vorhabengebiets	nein	muuss
abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0	muuss
wenn Bedarf für "Neubau Grundschule" vorhanden, dann Baukosten der gesamten Maßnahme	18.000.000 €	kann
Anzahl der geplanten Grundschulplätze	360	muuss
"Neubau Grundschule" im Vorhabengebiet geplant	nein	muuss
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	
äußere Erschließung (Umbau Verursacher)		
Fläche Straßen	m²	eins von
Kosten Straßen	180.000 €	beiden kann
Fläche Gehweg	m²	eins von
Kosten Gehweg	€	beiden kann
zusätzlichen vorhabenbezogene Kosten		
1. Öffentlichkeitsveranstaltung	1.000 €	
2. Mietenverlust aus gebundener Nutzung im Sozialbaustein (§ 7 Durchführungsvertrag)	2.581.573 €	
3. Grundstücksankauf Erschließungsfläche	613.000 €	
4.	€	
5.	€	
6.	€	
7.	€	

[zum Ausgabeblatt](#)

Erstellungsdatum 29.07.2026		Version: 7.1 (01.07.2026)	Ansatz Modell	B-Plan 7-85 VE Modell	abweichender Ansatz Planung	B-Plan 7-85 VE Planung	
Hinweise	Flächen						
	Planungsfläche nicht zu berücksichtigende Flächen städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan) Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan) nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)			27.263 m² 3.405 m² 0 m² 0 m² 0 m²		27.263 m² 3.405 m² 0 m² 0 m² 0 m²	
	Bauwartungsland		100,0 %	23.858 m²		23.858 m²	
	Verkehrsflächen		20,0 %	4.772 m²	7,1 %	1.693 m²	
	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			4.772 m²		0 m²	
	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)			0 m²		0 m²	
	Verkehrsflächen privat (Straße mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²	
	Verkehrsflächen privat (Straße ohne Nutzungsrechte für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²	
	Wegeflächen privat (Wege mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		1.693 m²	
	Grünflächen		10,7 %	2.548 m²	0,0 %	0 m²	
	öffentliche Grünflächen			2.184 m²		0 m²	
	davon Spielplatz in Grünfläche		0 m²		0 m²		
	private Grünflächen mit öff. Nutzung			0 m²		0 m²	
	separate öffentliche Spielplatzflächen			364 m²		0 m²	
Spielplatzflächen mit öff. Nutzung			0 m²		0 m²		
Hinweis	Gemeinbedarfsflächen		8,4 %	2.000 m²	0,0 %	0 m²	
	Kitaflächen			2.000 m²		0 m²	
	Grundschullfläche			0 m²		0 m²	
	Summe sonstige Flächen		39,1 %	9.320 m²	7,1 %	1.693 m²	
künftiges Bauland		61,0 %	14.542 m²	92,9 %	22.165 m²		
Hinweise	Kennwerte						
	GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)						
	GFZ- Prognose		Eingabe GFZ	1,3			
	GF - Prognose			18.177 m² GF			
	GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)				Eingabe GF	1,2	
	GFZ- Planung					27.600 m² GF	
	GF - Planung insgesamt					26.200 m² GF	
	davon für Wohnungsbau					0 m² GF	
	davon für Senioren					0 m² GF	
	davon für Studenten					0 m² GF	
	GF anrechenbar			0,0		0,0	
	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m² GF		0 m² GF	
	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m² GF		0 m² GF	
	GF - errichtetes zulässiges Wohnen (realisiert)						
Hinweis	Bodenrichtwerte			1489			
	BRW-Zone Prognose			600 €/m²	GFZ 1,0		
	Bodenrichtwert Prognose			775 €/m²	GFZ 1,3		
	BRW angepasst auf GFZ der Prognose						
Hinweis	BRW-Zone Planung					1489	
	Bodenrichtwert Planung					600 €/m²	
Hinweis	BRW angepasst auf GFZ Planung					718 €/m²	
	BRW angepasst auf GFZ Planung					GFZ 1,0	
Hinweis	Gesamtsummen		75 m² Wfl / WE 100 m² BGF / WE 2 EW/WE 1 m² / EW 7 % der EW (davon 70%) Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf) Anzahl Grundschul-Kinder wohnungsnahe Grünflächen - Soll 6 m² / EW	364 EW 364 m² 18 Kita-Kinder 20 Grundschul-Kinder 2.184 m²	182 WE	524 EW 524 m² 26 Kita-Kinder 28 Grundschul-Kinder 3.144 m²	
						262 WE	
Hinweise	theoretische Bodenwertsteigerung						
	Eingangswert nach gif		30 %				
	Eingangswert Wohnen		50 % des BRW Prognose (GFZ angepasst)	388 €/m²	5.635.639 €	388 €/m²	
	Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)		20 %			8.590.177 €	
	Zielwert Wohnen		100 % des BRW Planung (GFZ angepasst)	775 €/m²	11.271.278 €	718 €/m²	
				827 €/m² Wfl		15.912.805 €	
				620 €/m² BGF			
	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert					769 €/m² Wfl	
	abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert					577 €/m² BGF	
	Hinweis	Bodenwertsteigerung		388 €/m²	5.635.639 €	330 €/m²	7.322.628 €
					413 €/m² Wfl		354 €/m² Wfl
	Hinweis	Kosten Erschließung (öffentl.)					
		Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)		200 €/m²	436.800 €	2.184 m²	0 €
		Herstellung öffentliche Grünfläche Soll		6 m² / EW Gesamt			0 m²
Herstellung Strassenflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)		465 €/m²	2.218.794 €	4.772 m²	3.144 m²		
Herstellung Wegeflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)		130 €/m²	0 €	0 m²	0 m²		
kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen		5 €/m²	23.858 €	4.772 m²	1.693 m²		
kostenlose Übertragung Grünflächen		40 €/m²	101.920 €	2.548 m²	1.693 m²		
äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)		465 €/m²	0 €	0 m²	0 m²		
äußere Erschließung Wege		130 €/m²	0 €	0 m²	0 m²		
Hinweis		Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)		3 Jahre	3 Jahre		3 Jahre
				6,20 €/m²	40.622 €	2.184 m²	0 m²
Hinweis		Kosten Ausgleich und Ersatz					
		Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG		76 Wertpunkte/1.000m²	1.026 Wertpunkte		1.010.000 €
		4.600 €/Wertpunkt			4.718.401 €		- €
	Herstellungs- und Pflegekosten Artenschutz/Ersatzhabitat					- €	
	Herstellungs- und Pflegekosten Ersatzbiotope					- €	
	Herstellungs- und Pflegekosten Waldausgleich					317.859 €	
	Flächenerwerbs/-bereitstellungskosten					- €	
	Aufwertung gem. Biotopflächenfaktor BFF		BFF Modell = 0,60		BFF Planung = 0,00		
	Summe			7.540.395 €	553 €/m² Wfl	1.736.387 €	
						84 €/m² Wfl	
	Hinweis	Kosten soziale Infrastruktur					
		Kindergarten					
		zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen			364 EW	18.177 m² GF	524 EW
		Bedarf an Kita-Plätzen			18 Kita-Kinder		26 Kita-Kinder
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld			0 Plätze		88 Plätze		
verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen			18 Plätze		0 Plätze		
Anteilige Baukosten Kita Verursacher (nur bei Neubau Kita außerhalb des Verfahrensgebiets)		46.800 €/Kind	0 €		0 €		
Hinweis		Grundschule					
		zugrunde legende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen			364 EW	18.177 m² GF	524 EW
Bedarf an Grundschulplätzen			20 Grundschul-Kinder		28 Grundschul-Kinder		
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld					0 Plätze		
verbleibender Bedarf an Grundschulplätzen			20 Plätze		26 Plätze		
geplante Grundschulplätze bei "Neubau Grundschule"					360 Plätze		
Hinweis		Anteilige Baukosten "Neubau Grundschule" inkl. Aufschlag i.H.v. 10 % aufgrund von Unsicherheiten		97.900 €/Kind	1.958.000 €	55.000 €/Kind	1.540.000 €
	Anteil kostenlose Übertragung Baugrundstück (Vorhabenträger)					0 €	
Hinweis	Spielplatz		40 €/m²	14.560 €	364 m²	0 €	
	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)		315 €/m²	114.660 €	364 m²	0 €	
Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher					0 m²	
	Herstellung Spielplatzfläche Soll (netto)		1 m² / EW Gesamt			524 m²	
Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher Soll					165.060 €	
	Summe			2.087.220 €	153 €/m² Wfl	1.540.000 €	
						74 €/m² Wfl	
Hinweis	Erwerbskosten Land Berlin (nachrichtlich für Vertrag)						
	Erwerbskostenanteil (nur Grunderwerb) für das Baugrundstück Grundschule					0 €	
	Erwerbskosten für nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)					0 €	
	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum						
	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. bereits realisierter GF			18.177 m² GF		26.200 m² GF	
	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum WFB 2026 - Fördermodell 1		30 % m² GF	5.453 m² GF	30 % m² GF	7.860 m² GF	
				4.090 m² Wfl		5.895 m² Wfl	
	Hinweis	Ansätze					72,50 m² Wfl
		☑ Wohnungsgröße		72,5 m² Wfl			4.450 €/m² Wfl
	Hinweis	Hochbaukosten förderfähige Wohnungen		4.450 €/m² Wfl			6.392 €/m² Wfl
		Herstellungskosten inkl. Grundstück		6.454 €/m² Wfl			7.00 €/m² Wfl
	Hinweis	Anfangsmiete nach WFB 2026 - Fördermodell 1		7,00 €/m² Wfl			21,13 €/m² Wfl
		min. Miete ohne Förderung		21,37 €/m² Wfl			
	Hinweis	Anrechnung für Herstellungskosten WE (all-In)		5.277 €/m² Wfl	0 €	5.219 €/m² Wfl	0 €
Defizit bei fehlender Förderung für alle förderfähigen WE		< 6.454 €/m² Wfl	12.249.992 €	< 6.392 €/m² Wfl	17.353.124 €		
Hinweis	Summe			0 €		0 €	
				0 €/m² Wfl		0 €/m² Wfl	
Hinweis	Verfahrenskosten						
	rechnerischer Ansatz (gestaffelte Berechnung)						
	Planungsfläche > 100.000 m²		6 €/m² Planungsfläche	0 €		0 €	
	Planungsfläche > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²		12 €/m² Planungsfläche	0 €		0 €	
	Planungsfläche ≤ 50.000 m²		24 €/m² Planungsfläche	654.312 €		654.312 €	
	Summe gestaffelte Berechnung			654.312 €		654.312 €	
	Maximale Anrechnung von Verfahrenskosten		1.700.000 € Planungsfläche				
	Summe (max. 1.700.000 €)			654.312 €	48 €/m² Wfl	654.312 €	
						32 €/m² Wfl	
	Hinweis	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten					
		1. Öffentlichkeitsveranstaltung					1.000 €
		2. Mietenverlust aus gebundener Nutzung im Sozialbaustein (§ 7 Durchführungsvertrag)					2.581.573 €
		3. Grundstücksankauf Erschließungsfläche					613.000 €
		4.					- €
5.					- €		
6.					- €		
7.					€		
Summe					3.195.573 €		
Hinweis		Bodenwertsteigerung			5.635.639 €	413 €/m² Wfl	7.322.628 €
		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)			10.281.927 €	754 €/m² Wfl	7.126.272 €
		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-4.646.288 €		196.356 €
		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)			10.281.927 €	754 €/m² Wfl	7.126.272 €
		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-4.646.288 €		196.356 €
	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)			22.531.920 €	1.653 €/m² Wfl	24.479.396 €	
	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-16.896.281 €		-17.156.768 €	
						1.183 €/m² Wfl	

Geplanter Grundstücksankauf und -verkauf – Bebauungsplan 7-85VE; Eisenacher Straße 61, 12109 Berlin -Mariendorf



Teilstück A

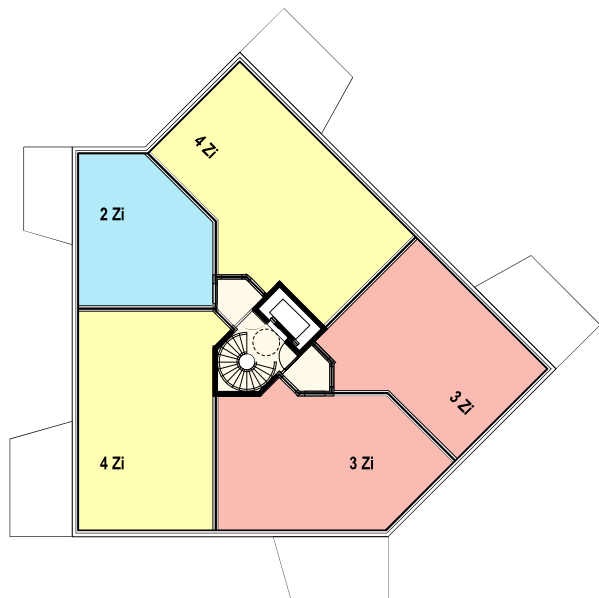
Grundstückserwerb durch Vorhabenträger

Teilstück B

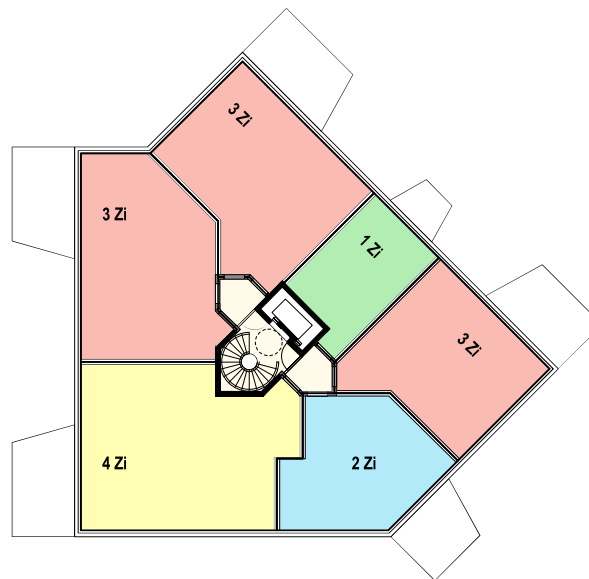
Grundstücksverkauf durch Vorhabenträger



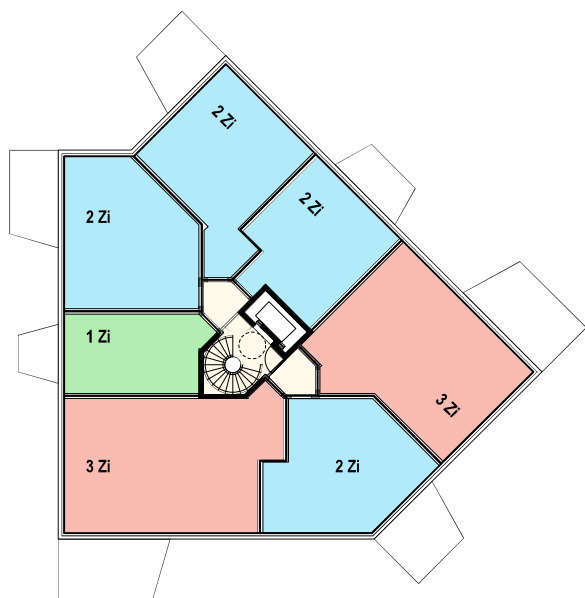




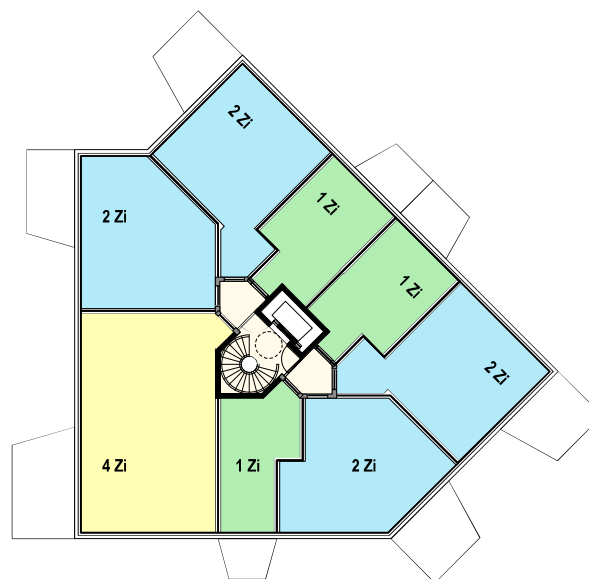
GRUNDRISSSTYP A / 5-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP B / 6-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP C / 7-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP D / 8-Wohnungen

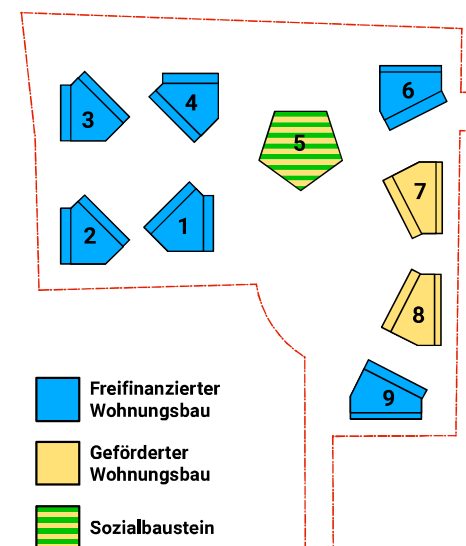
Geschosslayouts | M 1:300

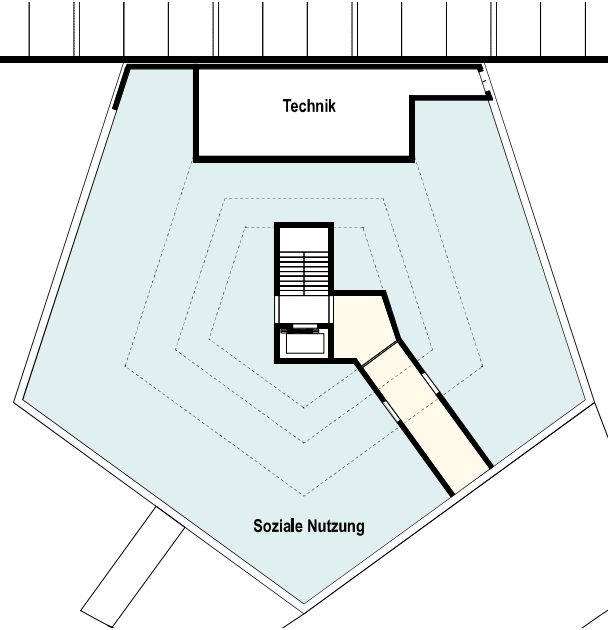
FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU
REGELGESCHOSS HAUS 1-4

WOHNUNGSMIX FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU

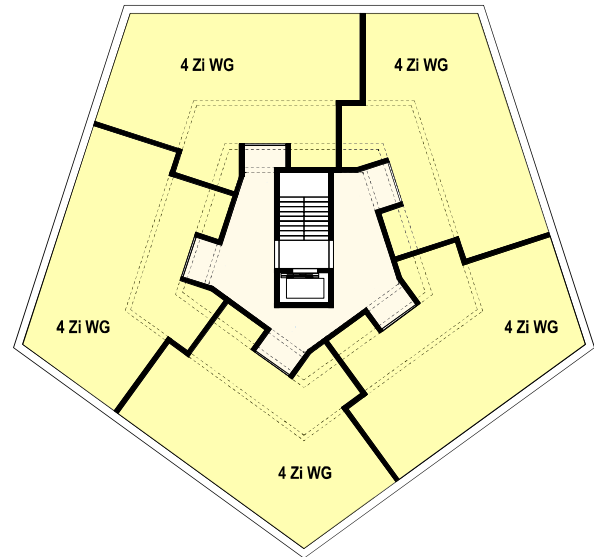
1-Zi	Wohnungen:	10% - 30%
2-Zi	Wohnungen:	20% - 40%
3-Zi	Wohnungen:	25% - 45%
4-Zi	Wohnungen:	5% - 15%*
5-Zi	Wohnungen:	0% - 5%*

* 4- und 5-Zimmer Wohnungen (inkl. 3,5-Zimmer) dürfen in Summe über alle geplanten Wohnungen (gefördert und freifinanziert) einen Anteil von 7-10% nicht unterschreiten.

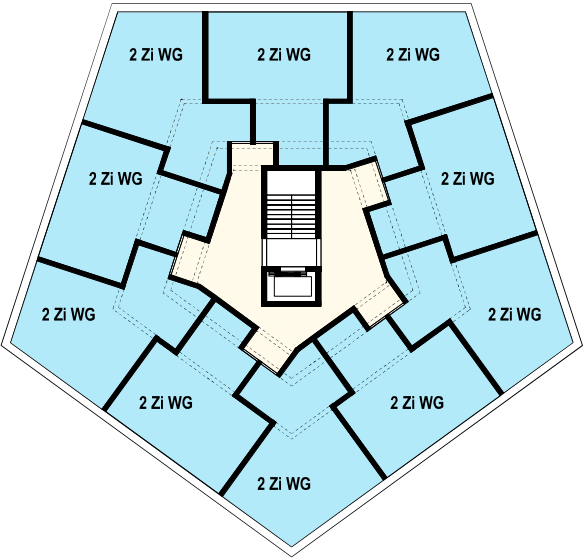




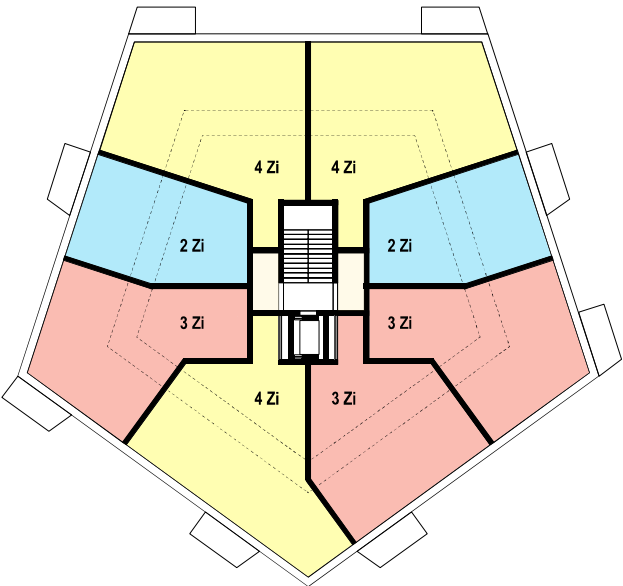
GRUNDRISS EG - Soziale Nutzung



GRUNDRISSTYP B / Trägerwohnen Variante 2



GRUNDRISSTYP A / Trägerwohnen Variante 1



GRUNDRISSTYP C / Förderfähige Wohnungen

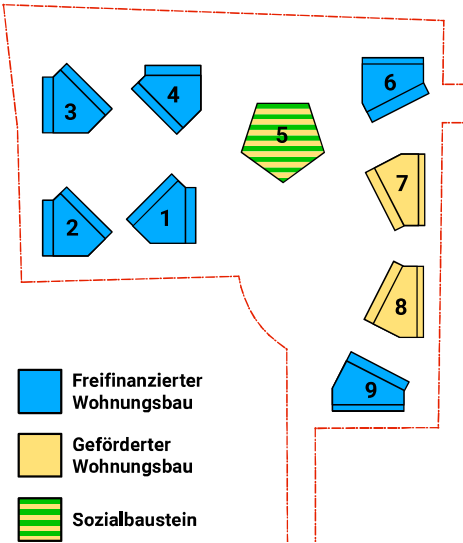
Geschosslayouts | M 1:300

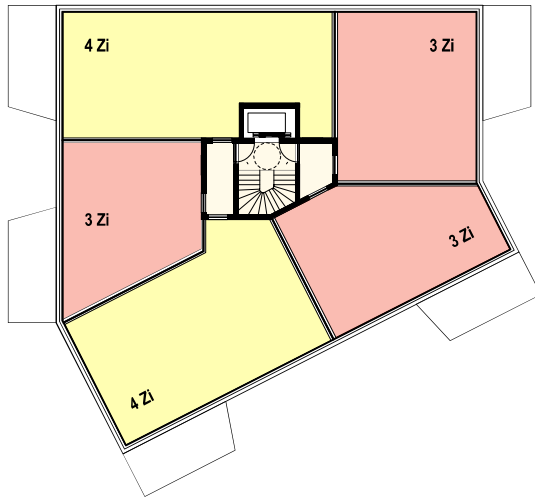
SOZIALBAUSTEIN HAUS 5

WOHNUNGSMIX GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

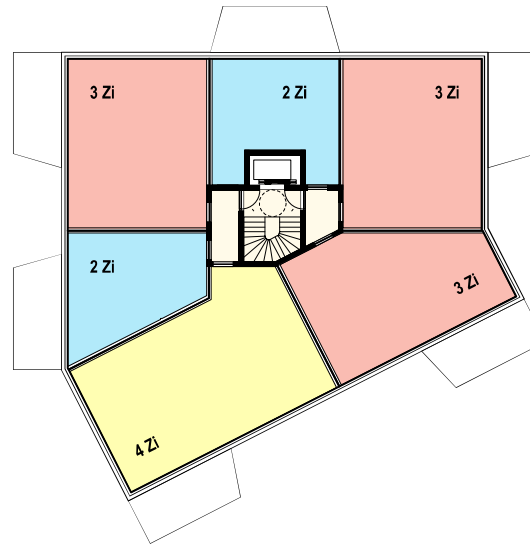
1-Zi Wohnungen:	5% - 15%
2-Zi Wohnungen:	15% - 35%
3-Zi Wohnungen:	25% - 45%
4-Zi Wohnungen:	20% - 40%*
5-Zi Wohnungen:	5% - 20%*

* 4- und 5-Zimmer Wohnungen (inkl. 3,5-Zimmer) dürfen in Summe über alle geplanten Wohnungen (gefördert und freifinanziert) einen Anteil von 7-10% nicht unterschreiten.

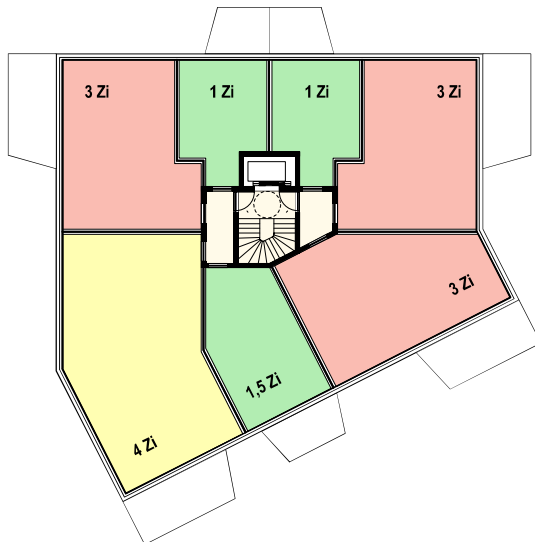




GRUNDRISSSTYP A / 5-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP B / 6-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP C / 7-Wohnungen

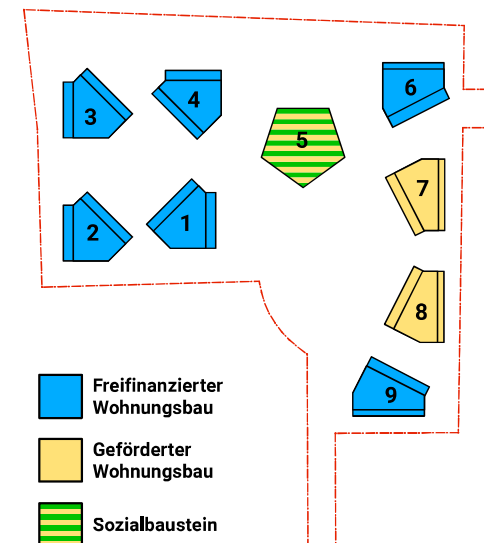
Geschosslayouts | M 1:300

FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU
REGELGESCHOSS HAUS 6

WOHNUNGSMIX FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU

1-Zi Wohnungen:	10% - 30%
2-Zi Wohnungen:	20% - 40%
3-Zi Wohnungen:	25% - 45%
4-Zi Wohnungen:	5% - 15%*
5-Zi Wohnungen:	0% - 5%*

* 4- und 5-Zimmer Wohnungen (inkl. 3,5-Zimmer) dürfen in Summe über alle geplanten Wohnungen (gefördert und freifinanziert) einen Anteil von 7-10% nicht unterschreiten.



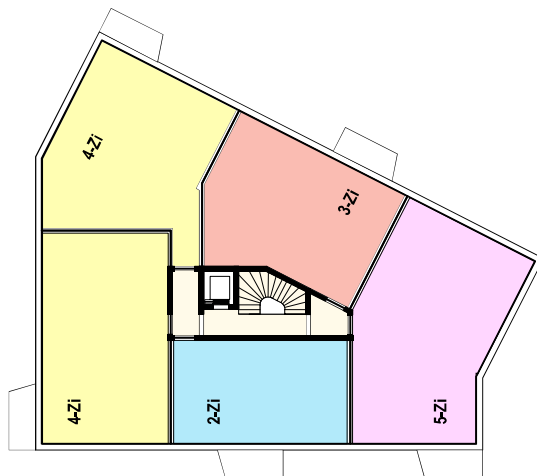
Geschosslayouts | M 1:300

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU
FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU
REGELGESCHOSS HAUS 7-9

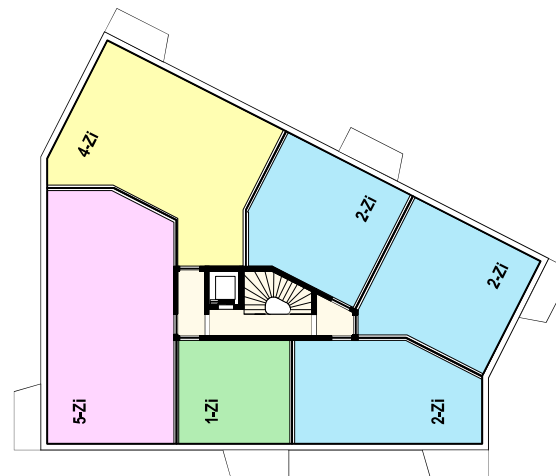
WOHNUNGSMIX GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

1-Zi Wohnungen:	5% - 15%
2-Zi Wohnungen:	15% - 35%
3-Zi Wohnungen:	25% - 45%
4-Zi Wohnungen:	20% - 40%
5-Zi Wohnungen:	5% - 20%

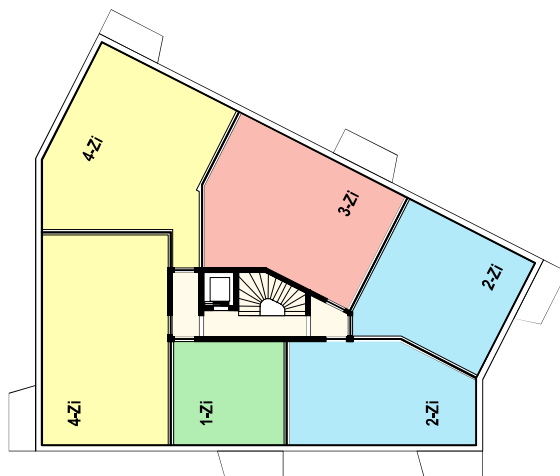
* 4- und 5-Zimmer Wohnungen (inkl. 3,5-Zimmer) dürfen in Summe über alle geplanten Wohnungen (gefördert und freifinanziert) einen Anteil von 7-10% nicht unterschreiten.



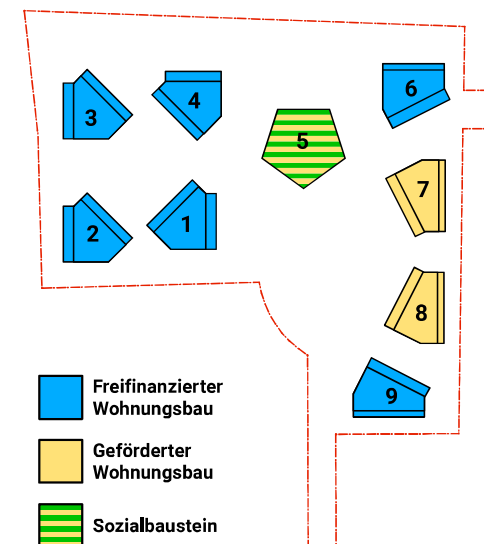
GRUNDRISSSTYP A / 5-Wohnungen



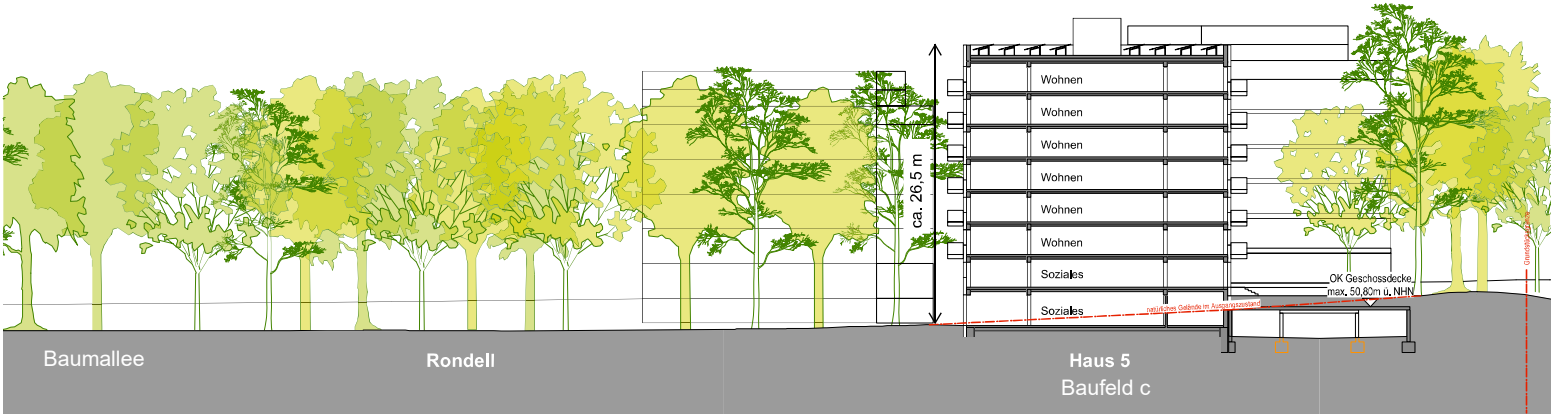
GRUNDRISSSTYP B / 6-Wohnungen



GRUNDRISSSTYP C / 6-Wohnungen



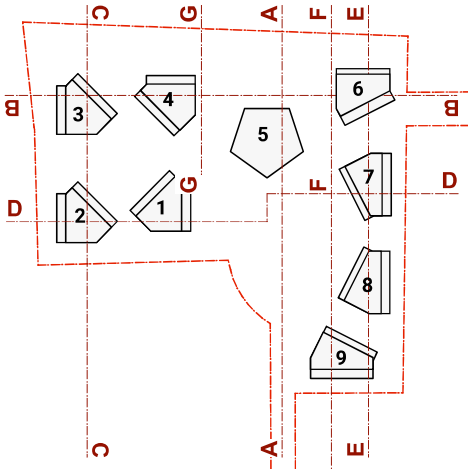
	Freifinanzierter Wohnungsbau
	Geförderter Wohnungsbau
	Sozialbaustein



Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans

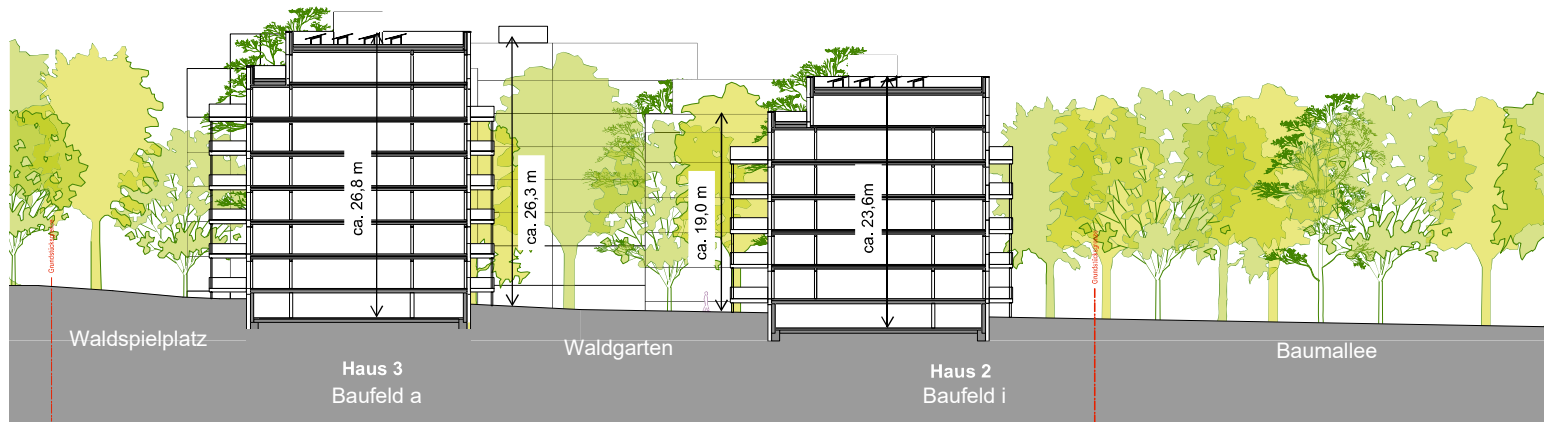
Schnitt A-A M 1:500

Schnitte 1



Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans

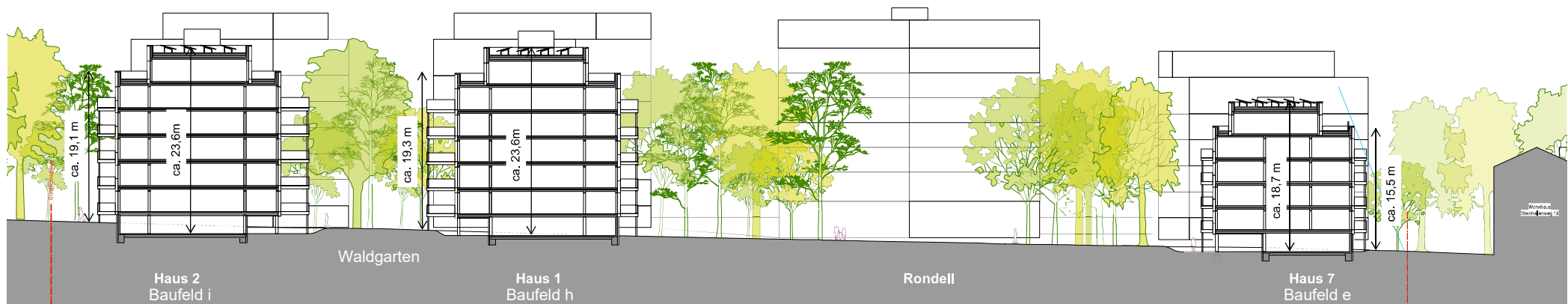
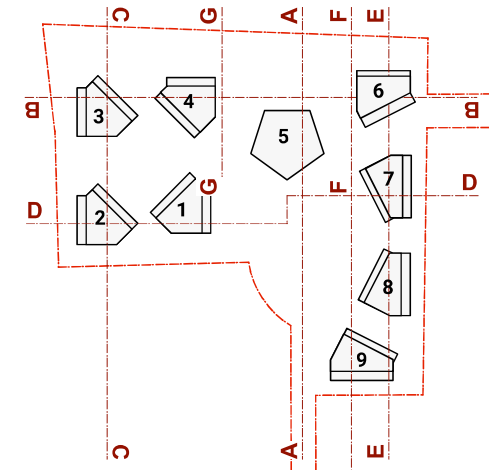
Schnitt B-B M 1:500



Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans

Schnitt C-C

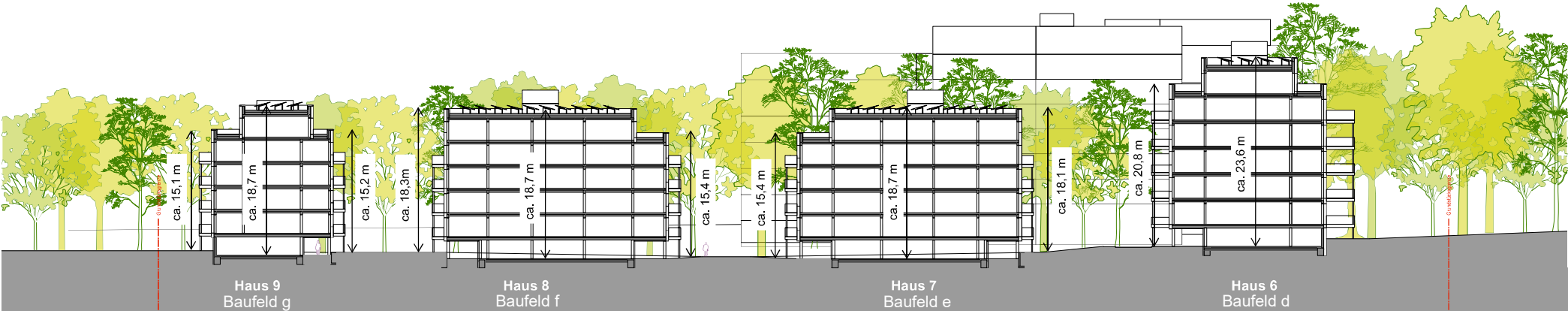
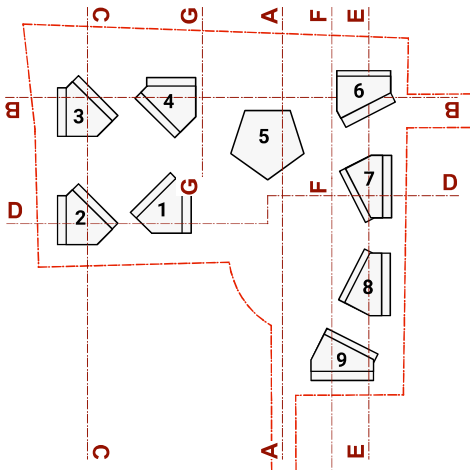
Schnitte 2



Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans

Schnitt DD

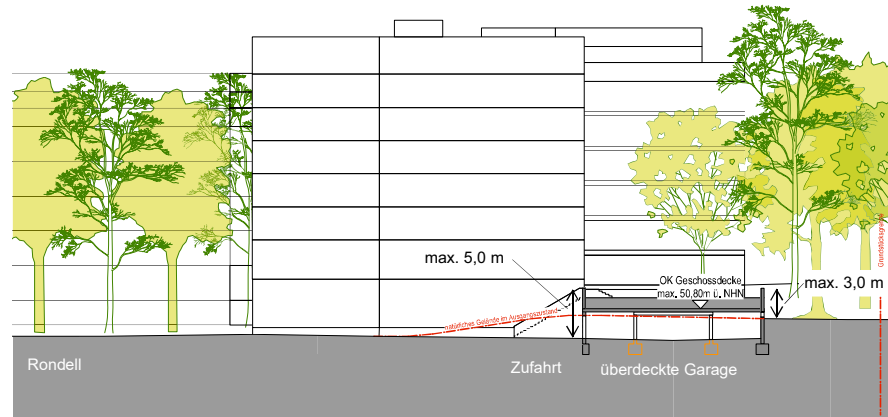
Schnitte 3



Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans

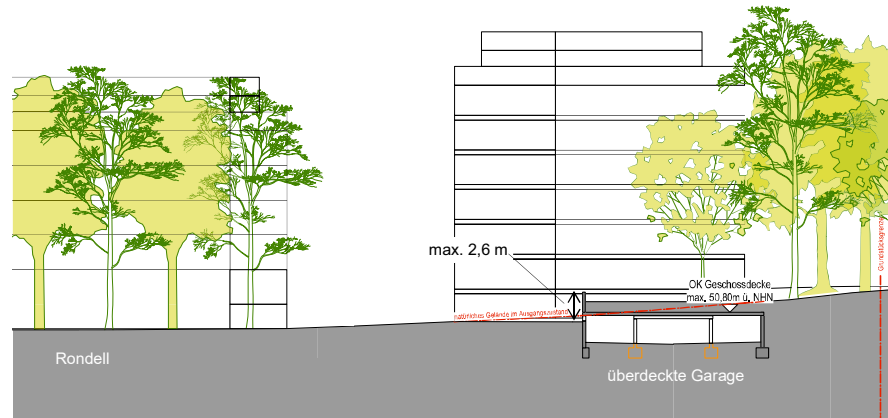
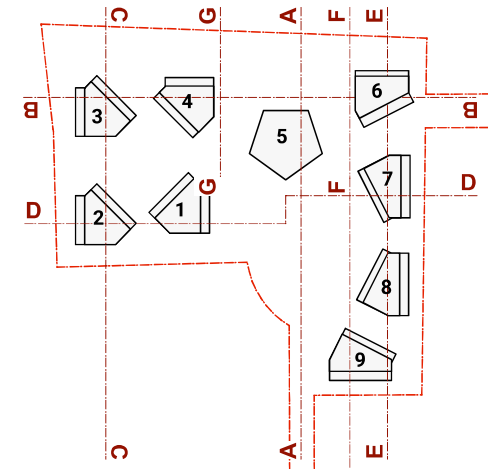
Schnitt E-E

Schnitte 4



Schnitt F-F

Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans
Geländeanpassung (Anböschung) zwischen Garage und Fertiggelände ist planerisch noch zu berücksichtigen



Schnitt G-G

Höhen nur informativ, maßgeblich sind die festgesetzten OK des Bebauungsplans
Geländeanpassung (Anböschung) zwischen Garage und Fertiggelände ist planerisch noch zu berücksichtigen

Gesamtflächen

HAUS	Nutzung	Geschossfläche			Sockel + UG*
		Geschosse	GF pro Regelgeschoss	GF Gesamt	BGF-R
HAUS 1	Wohnungen	V + S	500,0	2.820,0	330,0
HAUS 2	Wohnungen	V + S	500,0	2.820,0	330,0
HAUS 3	Wohnungen	VI + S	500,0	3.320,0	350,0
HAUS 4	Wohnungen	VI + S	500,0	3.320,0	370,0
HAUS 5	Sozialbaustein / Förderfähige Wohnungen	VIII	700,0	5.600,0	
HAUS 6	Wohnungen	V + S	500,0	2.820,0	330,0
HAUS 7	Förderfähige Wohnungen	IV + S	495,0	2.300,0	280,0
HAUS 8	Förderfähige Wohnungen	IV + S	495,0	2.300,0	280,0
HAUS 9	Wohnungen	IV + S	495,0	2.300,0	280,0
TG	Tiefgarage				1.150,0
	SUMME GESAMT			27.600,0	3.700,0

Summe	Sozialbaustein	1.400,0
Summe	Sozialbaustein Gesamt	1.400,0

Summe	Wohnungen	70,0%	18.340,0
Summe	Förderfähige Wohnungen	30,0%	7.860,0
Summe	Wohnungen Gesamt		26.200,0

* keine Vollgeschosse gem. BauO Bln, keine Anrechnung auf die Geschossfläche gem. BauNVO

Geländemodellierung im Bereich der Garage

1. Gemeinsames Gestaltungsziel

Ziel der zu Grunde liegenden Vorhabengestaltung ist ein möglichst naturnahes und grünverträgliches Projekt für diesen besonderen Ort. Die allseits offene Grüngestaltung und interne Wegeverbindung ist von herausragender Bedeutung. Das Vorhaben behutsam in den vorhandenen, besonderen Ort einzupassen ist gemeinsames Ziel des Bezirks und der Vorhabenträgerin.

Um die Belange der Erschließung hinreichend zu berücksichtigen, sollen die Stellplätze nicht als oberirdische Parkplätze, sondern als überdeckte, in die Landschaft integrierte Garage errichtet werden.

Die nun vorliegende Planung zeigt ein Garagengeschoss mit einer nach Süden liegenden Außenwand zwischen den Häusern 4, 5 und 6 auf einer Höhe von bis zu ca. 3,8 m inkl. Absturzsicherung. Die Höhenlage der geplanten Garage ist dabei der gegebenen Geländesituation geschuldet (hierzu vgl. unten Ziff. 2).

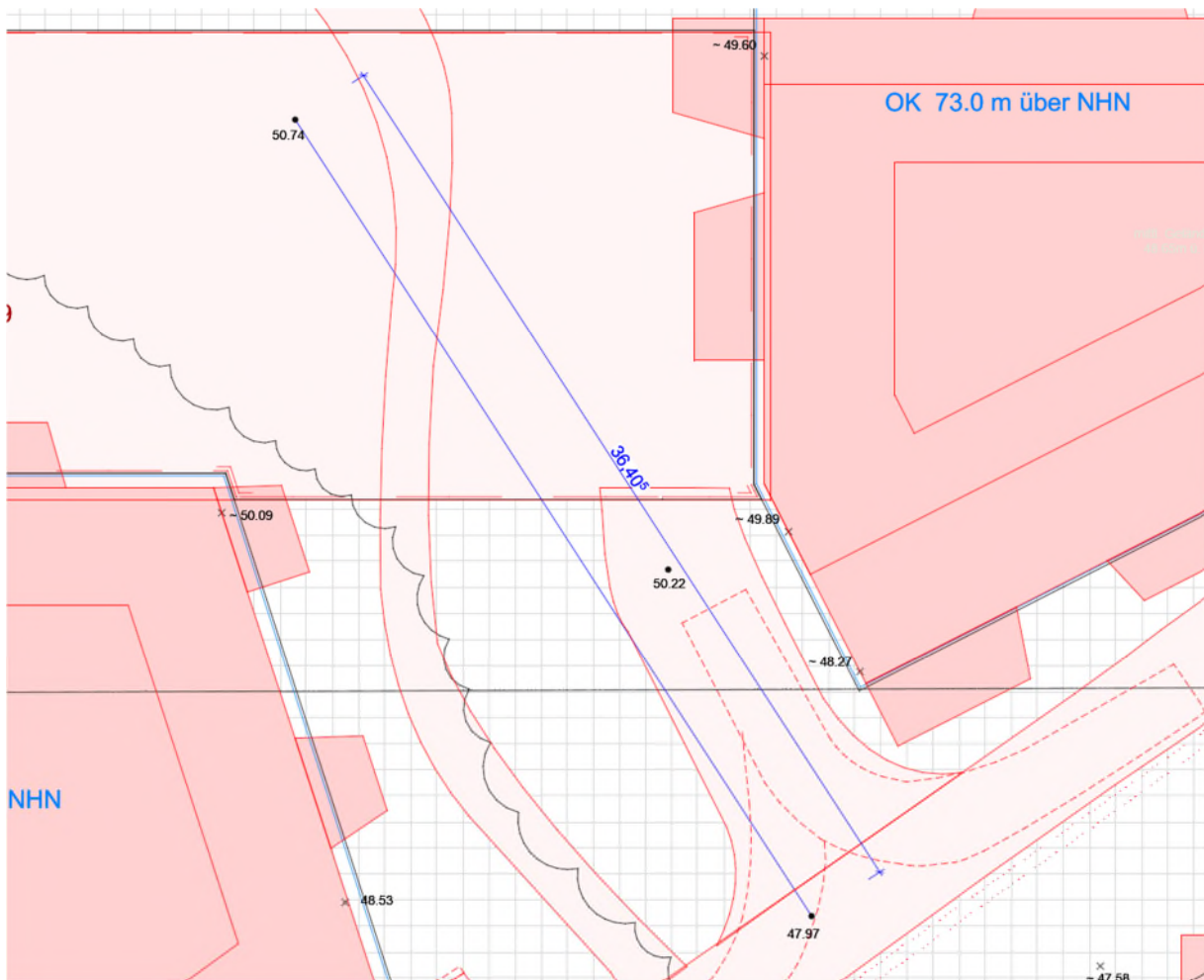
In der weiteren Bearbeitung der Planung soll geprüft werden, ob technisch eine Absenkung des Garagengeschosses möglich ist (hierzu vgl. unten Ziff. 3). Bezirk und Vorhabenträgerin streben an, um die oben genannten Ziele der Vorhabengestaltung noch besser zu erreichen, vor Abschluss des Durchführungsvertrages die Vorhabenplanung für das Garagengeschoss anzupassen. Das Ziel ist hierbei alle technischen und sonstigen Möglichkeiten entweder hinsichtlich der Anböschung oder hinsichtlich der Absenkung / des Versenkens des Garagengeschosses zu nutzen, sodass das aktuell geplante Garagengeschoss in den fließenden Landschaftsraum eingefügt wird - das heißt, im erforderlichen, konsensualen Fall eine möglichst weit gehende stufenlose Einpassung in das Gelände erfolgt.

2. Bestandssituation

Das Vorhabengebiet weist im Bestand erhebliche Höhenunterschiede auf. Das Gelände steigt vom östlichen Rand hinter der Stellplatzanlage von etwa 47,50 m ü. NHN auf rund 51,50 m ü. NHN an und erreicht im äußersten Nordwesten des Vorhabengebiets Höhen von bis zu 52,90 m ü. NHN.

Besonders deutlich wird dieser Geländeverlauf im Bereich der geplanten Häuser 4, 5 und 6 sowie der überdeckten Garage (Baufelder b, c und d). Östlich des geplanten Hauses 5 (Baufeld c) liegt das vorhandene Geländeniveau im Bereich des vorgesehenen Erschließungsweges bei etwa 48,00 m ü. NHN. Im Bereich der geplanten Garage steigt

das Gelände innerhalb einer Strecke von rund 37 m auf etwa 50,80 m ü. NHN an. Damit weist bereits das natürliche Gelände östlich von Haus 5 einen Höhenunterschied von 2,80 m bzw. eine Steigung von über 7 % auf (siehe Abbildung 1).



Westlich des geplanten Hauses 5 (Baufeld c) zeigt sich ein ähnliches Bild. Das vorhandene Geländeniveau im Bereich des vorgesehenen Erschließungsweges liegt bei etwa 49,00 m ü. NHN. Im Bereich der geplanten Garage steigt das Gelände innerhalb einer Strecke von rund 39 m auf etwa 51,20 m ü. NHN an. Eine benachbarte Höhenkote erreicht sogar 51,78 m ü. NHN. Damit weist das natürliche Gelände auch westlich von Haus 5 einen Höhenunterschied von 2,20 m bzw. eine Steigung von über 5 % auf (siehe Abbildung 2).

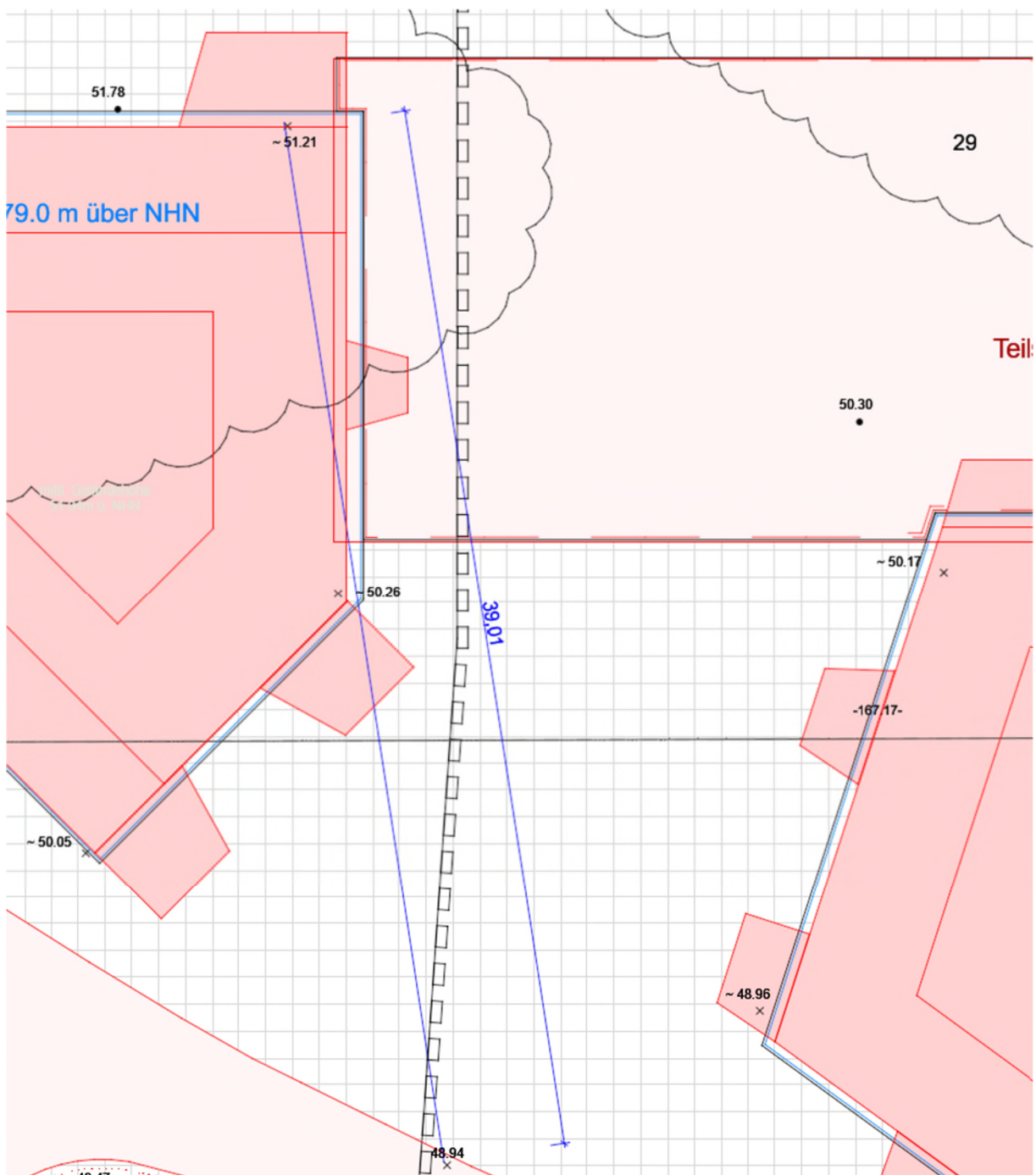
Im Bereich der geplanten Garagenanlage liegt somit auch der größte Höhenunterschied im Bestandsgelände.

Durch den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand ergeben sich im Bestandsgelände Zwangspunkte, deren Höhenlage nur in sehr begrenztem Umfang

verändert werden kann. Größere Geländeanpassungen im Umfeld der zu erhaltenden Bäume würden deren Erhalt gefährden.

Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Oberkante des geplanten, fertiggestellten Geländes über der überdeckten Garage mit einer Höhe von etwa 51,70 m ü. NHN am höchsten bestehenden Geländeniveau im nordwestlichen Bereich. Dadurch wird ein möglichst fließender Übergang zwischen Bestand und Planung sowie eine Einbindung des Bauvorhabens in das vorhandene Gelände in diesem Bereich erreicht.

Da die überdeckte Garage mit einer durchgehend gleichbleibenden Höhe mit gleichmäßiger Erdüberdeckung von 80cm geplant ist, führt die Kombination aus dem vorhandenen Geländeverlauf und dem derzeitigen Planungsstand dazu, dass die



Außenwand der Garage im südlichen Bereich teilweise aus dem gewachsenen Bestandslände hervortritt.

Im geplanten Endgelände wird die Außenwand ohne weitere gestalterische Maßnahmen deutlich sichtbar. (Siehe Schnitt FF und GG)

3. Ziele der weiteren Planung

Im weiteren Planungsverlauf werden die Bestandshöhen vertieft untersucht und die Planung durch eine ergebnisoffene Prüfung möglicher Lösungsmöglichkeiten fortentwickelt. Hierfür wird die Vorhabenträgerin die Einbettung mit geeigneten Mitteln visualisieren (fotorealistische Darstellung/ 3-D-Modell o.ä.) Vorhabenträgerin und Bezirk verfolgen dabei das gemeinsame Planungsziel, die sichtbaren Bereiche der Außenwand und der Zufahrt der überdeckten Garage so weit wie möglich zu reduzieren. Die überdeckte Garage soll sich nach ihrer Fertigstellung auch im südlichen Bereich gestalterisch möglichst dem Erscheinungsbild einer Tiefgarage annähern und sich insgesamt in das natürliche Gelände einfügen. Dafür soll die Höhe inkl. Erdüberdeckung sich am Bestand orientieren und diesen aufnehmen.

Zur Erreichung dieses Planungsziels wird insbesondere geprüft, die Garagendecke gegenüber dem derzeitigen Planungsstand abzusenken. Nachzeitigem Kenntnisstand erscheint bereits ohne vertiefte technische Untersuchung eine Absenkung der Garagendecke um voraussichtlich etwa 70 cm realisierbar.

Weiterhin soll der verbleibende sichtbare Bereich der Garagenaußenwand zwischen den Häusern 4 und 5 vollständig und der Bereich zwischen den Häusern 5 und 6 bis auf die Tiefgaragenzufahrt ebenfalls vollständig durch eine Böschung und Begrünung verdeckt und in Gelände eingebunden werden.

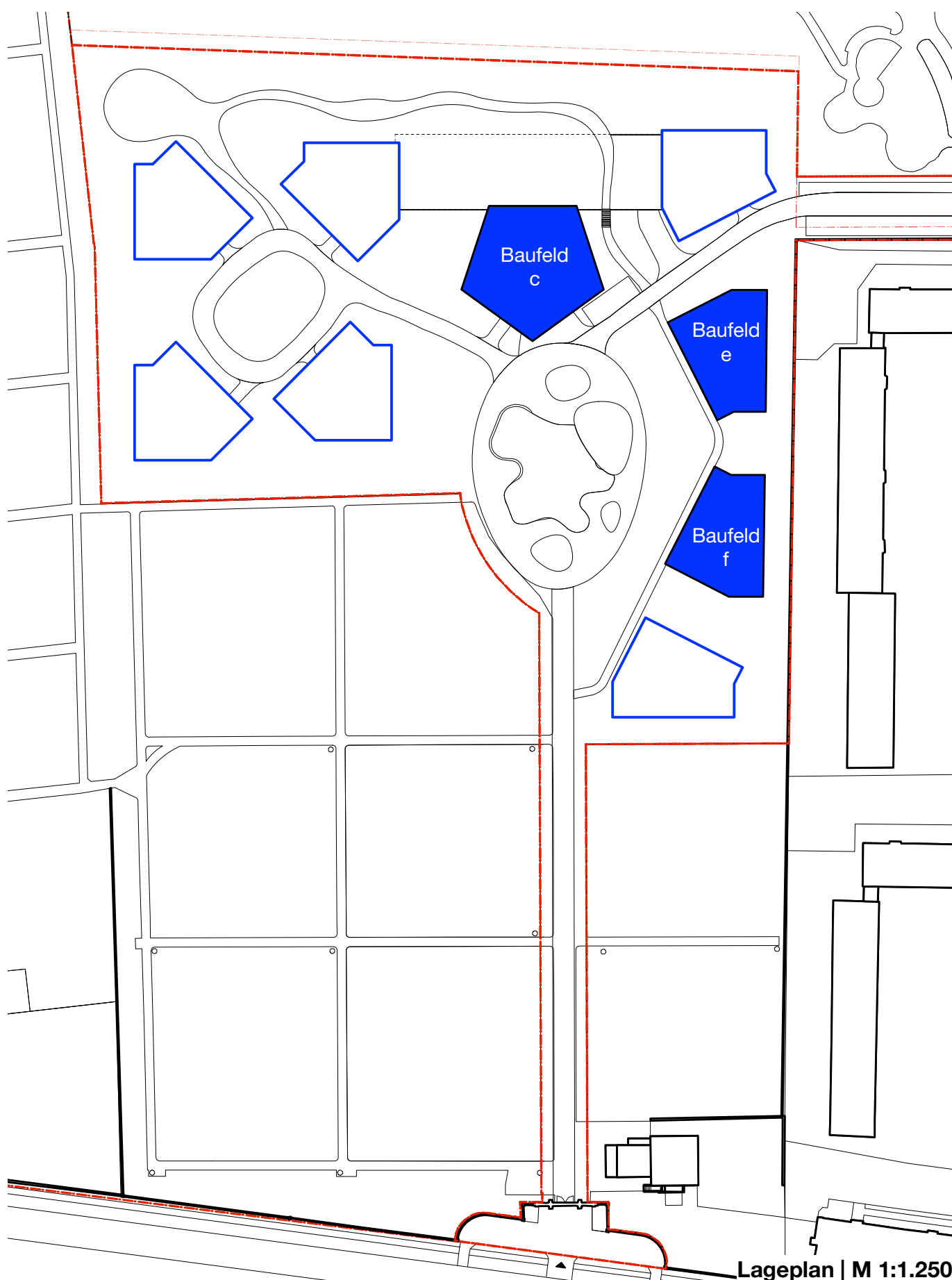
Bezirk und Vorhabenträgerin werden die hierfür erforderlichen Anpassungen vor der Festsetzung des Bebauungsplans gemeinsam abstimmen. Dabei werden insbesondere die Anforderungen an die barrierefreie Erschließung der Tiefgarage sowie brandschutztechnische und statische Belange berücksichtigt. Die landschaftsverträgliche Einbindung der Garage und die weitestgehende Minimierung der sichtbaren Außenwand im Rahmen der weiteren Planung hat demgegenüber besonderes Gewicht.

Anlage 6 - Grün- und Freiflächenplan

Stand: 25.06.2026

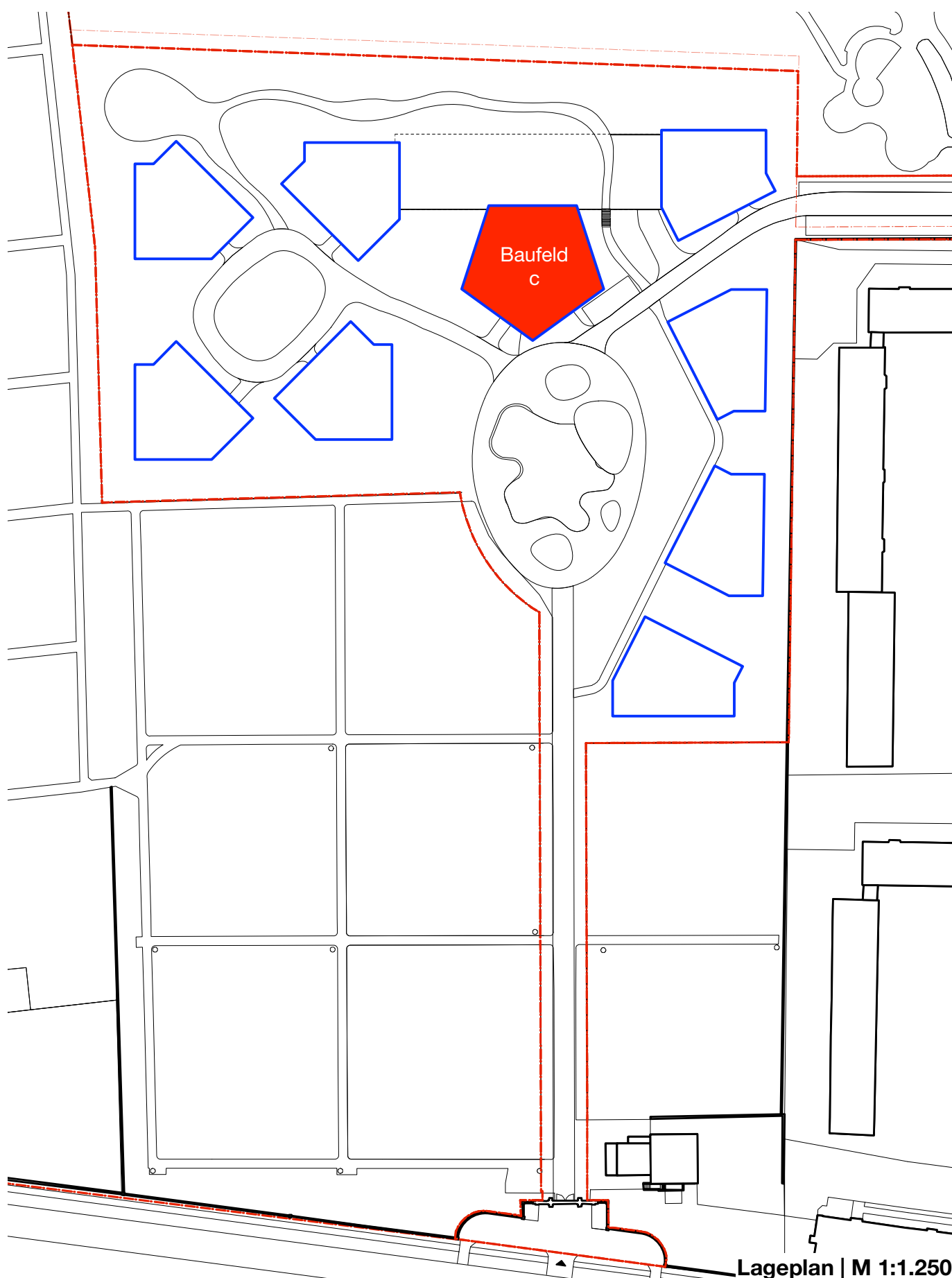


Anlage 7 -Lageplan Flächen für mietpreisgebundene Wohnungen
Stand 24.07.2026



Lageplan | M 1:1.250

Anlage 8 -Lageplan Flächen für soziale Nutzungen
Stand 24.07.2026



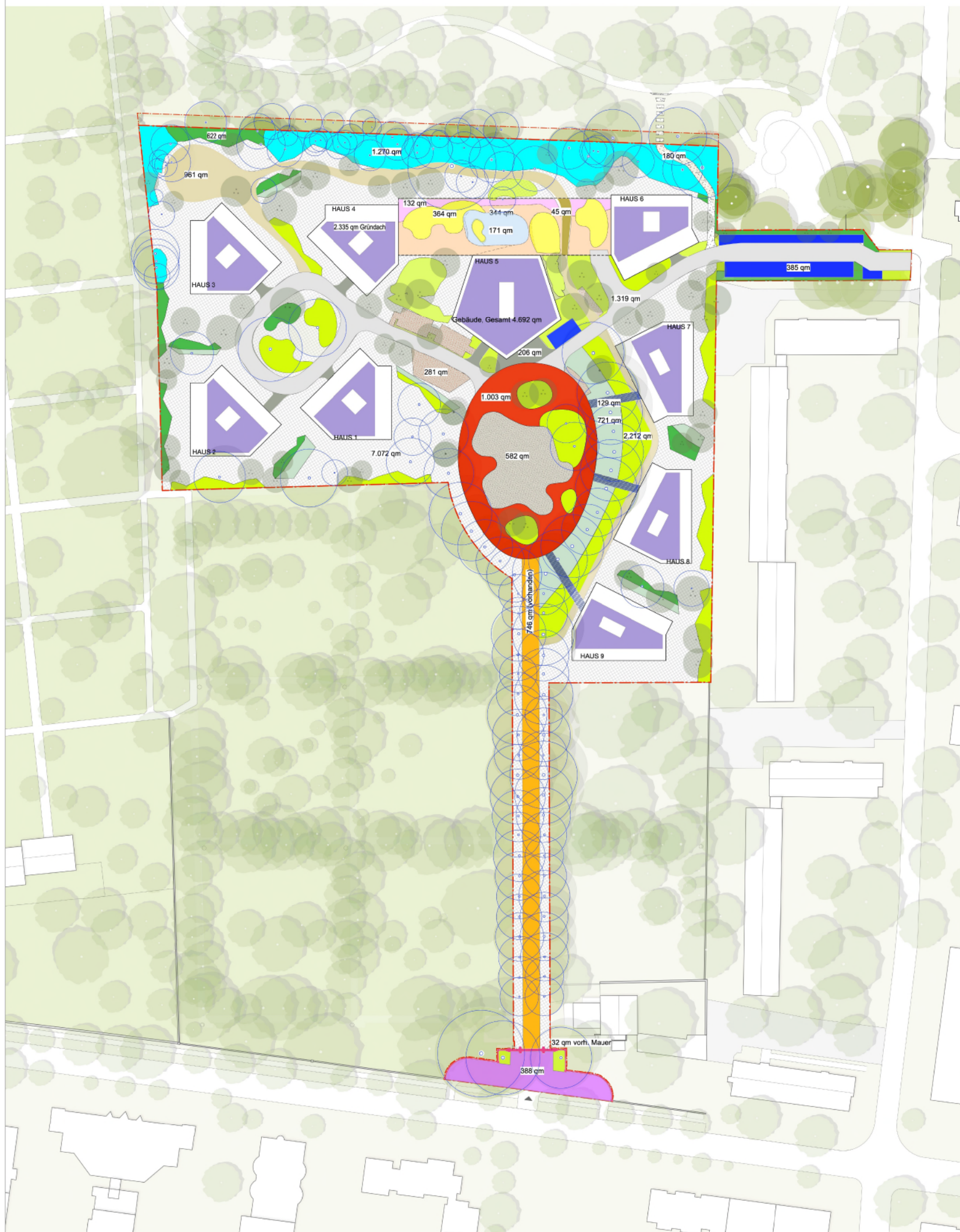
Anlage 9 - Lageplan öffentliche Durchwegung

Stand: 08.07.2026



Stand: 20.07.2026

Eisenacher Straße 61, 12109 Berlin-Mariendorf



Legende befestigte Fläche Fläche		Legende befestigte Fläche auf Tiefgarage	
	Pflaster aus Klinken; mit breiten Fugen, geplant 1.603 qm		Gesamttliche Gebäude 1 bis 9, geplant 4.620 qm
	Asphaltfläche, wasserdurchlässig, geplant 1.319 qm		Betonpflaster mit breiten Fugen, geplant 171 qm
	Asphaltfläche, wasserundurchlässig, geplant 266 qm		Waldpfad, teils wasserdurchlässig, geplant 43 qm
	Kleinsteinpflaster, vorhanden 368 qm		
	Waldpfad, teils wasserdurchlässig, geplant 961 qm		
	Anschluss an Parkanlage, geplant 189 qm		
	Steg aus Stahl, teils wasserundurchlässig, geplant 129 qm		
	vorhandene Asphaltfläche 746 qm		
	Betonpflaster mit Rassenfugen 369qm (Parkplatz)		
	vorhandene Klinkemauer 32 qm		
Legende unbefestigte Fläche		Legende unbefestigte auf Tiefgarage	
	Wiesenfläche, geplant 7.872 qm		Wiesenfläche, geplant 132 qm
	Holzbelag (Fallschutzbelag), geplant 582 qm		Bodendecker und Stauden (einheimisch), geplant 344 qm
	Schotterrasen FW-Bewegungsfläche und Fahrradbel- plätze (teils wasserundurchlässig), geplant 281 qm		Gehölz/ Sträucher, bis 2 m (freiwachsend/ einheimisch), geplant 364 qm
	Gehölz/ Sträucher, ab 2 m (freiwachsend/ einheimisch), geplant 622		
	Gehölz/ Sträucher, bis 2 m (freiwachsend/ einheimisch), geplant 2.212 qm		
	Bodendecker und Stauden (einheimisch), geplant 721 qm		Dachpflanzung, Extensiv, geplant - 80% der Dachfläche Haus 1-4, 6-8 - 80% Haus 5 2.335 qm
	Pionierwald, vorhanden, teilweise ergänzt 1.270 qm		
	geplanter Baum, Solitär sowie mehrstämmig (einheimisch), geplant 70 Stk.		
	vorhandener Baum zu erhalten		

Index	Datum	Änderung	Kürzel
Jovite	Jovite	Jovite	Jovite

Auftraggeber:
 HTP Hamburg Team
 Gesellschaft für Projektentwicklung

HAMBURGTTEAM
 Projektentwicklung

Baumaßnahme:
 CSB | Neubauvorhaben Eisenacher Str. 61, Berlin-Mariendorf

Leistungsphase:
 LPH 2, Vorplanung

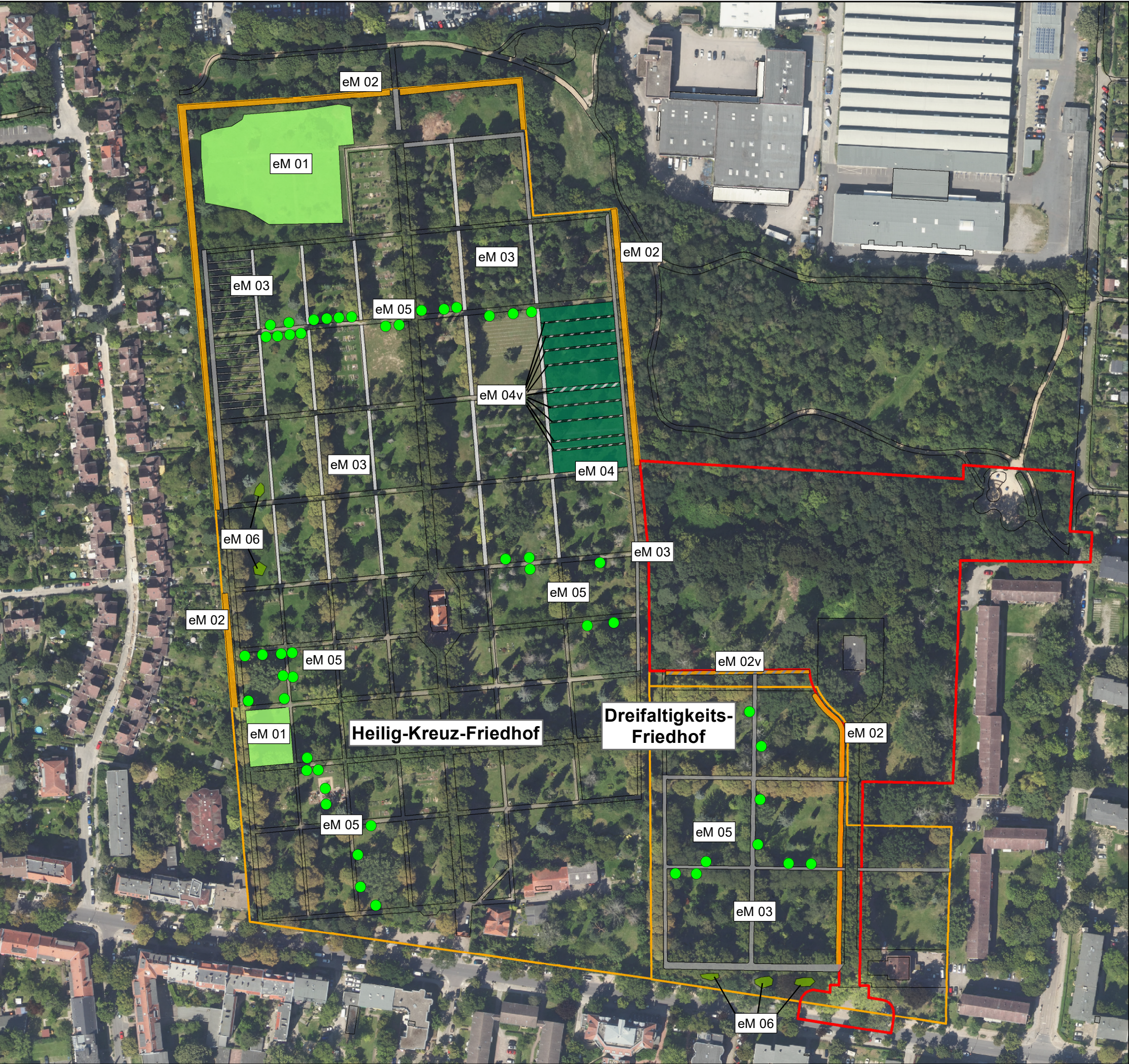
Planinhalt:
 Lageplan mit Flächenbilanz, Freianlagen

Planverfasser:
 Atelier Loid | Landschaftsarchitekten Berlin GmbH
 Am Tempelhofer Berg 6 | 10965 Berlin
 Tel 030-30204450 | Fax 030-30204459
 office@atelier-loid.de | www.atelier-loid.de

Datum:
Unterzeichnet:

LOID

Zeichnungsnummer / Index:		Maßstab:	Erstellt: 24.07.2024	Bearbeitet:
		1:500		KR / amg
Plan Nr.	Index		Letzte Änderung:	Gezeichnet:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Geltungsbereich BP 7-85 VE

Grenze Friedhof

ALKIS-Daten (Ausschnitt)

Maßnahme

eM 01: Anpflanzung Obstwiese

eM 02: Heckenpflanzung - Breite 3 m

eM 02v: Entsiegelung, Entwicklung

eM 03: Entsiegelung, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese

eM 03: Umwandlung in Weg m. wasserdurchlässig Aufbau, Reduzierung auf 1 m Breite

eM04: Entwicklung Wald

eM 04v: Entsiegelung, Entwicklung Wald

eM 06: Anlage Gehölzinsel

eM 05: Ergänzung Baumbestand

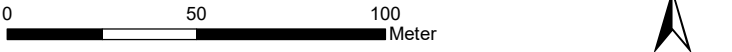
Nr.	Maßnahmen	Umfang
eM 01	Anpflanzung einer lockeren Streuobstwiese (Biotopcode 071732) auf einer bestehenden Wiesenfläche	4.914 m²
eM 02	Anlage flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 0710211) als Grenzstruktur, Breite 3 m	2.476 m²
eM 02v	davon zu entsiegeln	155 m²
eM 03	Entsiegelung von Wegen, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese (Biotopcode 051131)	3.930 m²
eM 04	Entwicklung Gehölzbestand (einschichtige Baumgruppe, Biotopcode 0715312)	3.528 m²
eM 04v	davon zu entsiegeln	423 m²
eM 05	Ergänzungen Allee-bäume (50 Bäume á 25 m², Biotopcode 07141511 und 0718112)	1.250 m²
eM 06	Anlage Gehölzinseln (Biotopcode 0710211)	180 m²
Summe		16.278 m²
eM 07.1	Ersatzkästen für Brutvögel	42 Stück
eM 07.2	Ersatzkästen für Fledermäuse	60 Stück
eM 07.3	Ersatzkobel für Eichhörnchen	2 Stück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs, Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf

Karte: Ausgleichsmaßnahmen Heilig-Kreuz-Friedhof

Maßstab: 1:2.000 (DIN A3)
Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 33N

Kartengrundlage:
- Geoportal Berlin/ALKIS Berlin
- Geoportal Berlin/Digitale farbige TrueOrthophotos 2025 (Datenlizenz Deutschland, dl-de-by-2.0)



Auftraggeber

HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Friedrichstraße 186
10117 Berlin

Auftragnehmer

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25, 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 - 0
Mail: buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Stand: 25.06.2026

Anlage 12 - Übersicht Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

(Kurzfassung gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

V 1 Bauzeitenregelung

- Durchführung von Gehölzfällungen, Gehölzrückschnitten sowie Gebäudeabrissarbeiten und Baubeginn außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeiten – also von Oktober bis Februar
- Bei Brutvorkommen von Amsel, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz: Durchführung zuvor genannter Arbeiten nur von Dezember bis Januar
- Einholung ggf. erforderlicher Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde, sofern Arbeiten, Rodungen oder Fällungen innerhalb der Vegetations-, Fortpflanzungs- oder Brutzeiten durchgeführt werden müssen oder der Baubeginn in dieses Zeitfenster fällt – ausgenommen hiervon sind Waldflächen

V 2 kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

- Nach Baubeginn gemäß V1: möglichst kontinuierlichen Baubetrieb ohne längere Unterbrechungen (ca. 10 Tage) zur Vermeidung von Revier- und Brutansiedlungen im Baufeld
- Berücksichtigung individuenbezogenes Tötungsverbot bei festgestellten Brut- oder Aufzuchtereignissen im Nahbereich, indem der Abschluss der Aufzucht abgewartet oder geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung mechanischer Einwirkungen durch Baugeräte umgesetzt werden

V 3 Schutz von Eichhörnchenkobeln, Vogelniststätten und Fledermausquartieren in Bäumen, Gehölzstrukturen und Gebäuden sowie von potentiellen Brutbäumen holzbewohnender Käfer

- Erhalt bestehender Gehölze im Plangebiet soweit möglich
- Ganzjährig vor Beginn von Abrissarbeiten, Rodungen oder Baumfällungen: Prüfung und Freigabe auf Besatz durch gesetzlich geschützte Käfer, Eichhörnchen, Brutvögel und Fledermäuse, da entsprechende Arten Baumstrukturen dauerhaft oder saisonal nutzen können (Sommer, Winter, ganzjährig) durch Artenschutz-Sachverständigen
- Artenschutzfachliche Prüfung und Freigabe vor Abriss der ehemaligen Kapelle, einschließlich Kontrolle auf Nistaktivität von Vögeln sowie Fledermausquartiere und ggf. Verschluss potenziell geeigneter Strukturen zur Vermeidung einer Besiedelung

Vögel:

- Abwarten des Abschlusses von Brut und Jungenaufzucht bei festgestellter Vogelbrut sowie Berücksichtigung des ganzjährigen Schutzes bestimmter Niststättenarten; bei unvermeidbaren Maßnahmen – Abstimmung mit UNB
- Erhalt von Sträuchern und Hecken als Rückzugs- und Ruhestätten für Vögel und Insekten, während der Bauzeit im südlichen Randbereich des WA sofern möglich
- Prüfung ergänzender Sichtschutz zur Reduzierung von Störwirkungen auf verbleibende Habitatbereiche
- bei erforderlicher Beseitigung gesetzlich geschützter Niststätten: Schaffung vorgezogener Ersatzquartiere, ansonsten Einholung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde

Fledermäuse:

- Abwarten des Quartierwechsels bei nachgewiesener Fledermausbesiedlung sowie Verzicht auf Fällungen oder Entfernungen während der Nutzung als Wochenstube und Winterquartier
- Verschluss geeigneter Quartiere nach dem Ausflug der Fledermäuse bei bestimmten Quartiertypen möglich (z. B. Paarungsquartieren)

- bei der Beseitigung potenziell als Quartier geeigneter Baumhöhlen: Schaffung vorgezogener Ersatzquartiere, ansonsten Einholung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde

Holzbewohnende Käfer:

- Abgrenzung und Erhalt der Baumbereiche bei Nachweis holzbewohnender Käfer
- Einholung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde bei erforderlicher Fällung eines besiedelten Habitatbaumes sowie Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Eichhörnchen:

- Abwarten des Endes der Winterruhe bzw. der Jungenaufzucht bei Eichhörnchenbesatz
- Durchführung von Fällarbeiten bei Kobelbäumen vorzugsweise zwischen Oktober und Mitte November
- bei erforderlicher Beseitigung gesetzlich geschützter Quartiere: Schaffung vorgezogener Ersatzquartiere, ansonsten Einholung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde

V 4 Anpassung von Beleuchtung

- Berücksichtigung artenschutzfachlicher Anforderungen im Beleuchtungskonzept durch Vermeidung bzw. Reduzierung von Lichtimmissionen, insbesondere zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sowie durch Abstand zu potenziellen Quartierbereichen
- Verwendung insektenfreundlicher und störungsarmer Beleuchtungssysteme (>IP54), insbesondere LED-Leuchten mit warmweißem Licht (2.200–2.700 K), geringem UV-Anteil, abgeschirmter Bauweise, begrenzter Lichtintensität sowie Vermeidung von Streulicht und Aufhellung nicht erforderlicher Bereiche
- Gezielte und reduzierte Ausleuchtung nur notwendiger Flächen und Zeiträume, einschließlich Verzichtsprüfung je Leuchtkörper sowie Beschränkung der Beleuchtung auf das technisch und funktional erforderliche Minimum
- Anwendung der lichtökologischen Vorgaben sowohl in der Betriebsphase als auch während der Bauphase, einschließlich einer insektenfreundlichen Baustellen- und Maschinenbeleuchtung, sofern unter Sicherheitsaspekten mit dem Betrieb einer Baustelle vereinbar

V 5 Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden durch geeignete architektonische Planung, insbesondere durch Minimierung von Durchsichten, Vermeidung reflektierender Strukturen sowie Unterbrechung gefährdeter Gebäudekanten und transparenter Bauteile (z. B. Absturzsicherungen und Terrassenverglasungen)
- Reduzierung reflektierender und transparenter Glasflächen, insbesondere bei großflächigen Verglasungen oder stark spiegelnden Fassaden
- Einsatz hochwirksamer Markierungen auf stark vogelgefährdenden Glasflächen zur Vogelschutzwirkung in Abstimmung mit Sachverständigen und UNB

V 6 Sichtschutz

- Errichtung von Sichtschutzzäunen um den Baubereich zur Abschirmung der angrenzenden Park- und Friedhofsflächen und zur Reduzierung visueller Störreize durch das Baugeschehen

V 7 Umweltbaubegleitung (UBB) - Schwerpunkt Artenschutz

- fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durch eine entsprechend fachkundige Person.

V 8 Erhalt gefährdeter Frühblüher

- Schutz der vorhandenen Bestände gefährdeter Frühblüher durch Abgrenzung der betroffenen Bereiche der Baumallee mittels Bauzäunen, um deren Erhalt während der Bauzeit sicherzustellen

V 9 Schutz zu erhaltender Bäume, Erhalt der Lindenallee im Süden

- Schutz der zu erhaltenden Altbäume durch Einrichtung von Baumschutzbereichen im Umfang des Kronendurchmessers zuzüglich 1,5 m mittels Bauzäunen, um Habitatstrukturen für Höhlenbrüter, Fledermäuse und xylobionte Käfer zu sichern
- Wenn möglich vollständige Abtrennung der südlichen Lindenallee vom Baufeld während der gesamten Bauzeit, um einen größtmöglichen Schutz des wertvollen Baumbestandes zu gewährleisten

Alle Maßnahmen CEF und FCS:

- Einbindung eines Artenschutz-Sachverständigen bei der Standortwahl und Anbringung der Ersatzquartiere sowie Prüfung und Abstimmung der Anzahl mit Artenschutz-Sachverständigen; Anpassung der Anzahl/Maßnahmen, sofern sich bei der Prüfung im Vorfeld der Entfernung eine abweichende Situation ergibt

CEF 1 Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen und Gebäude

- Anbringung von insgesamt 42 Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Friedhof, vorgezogen vor den geplanten Baumfällungen, einschließlich artspezifischer Höhlenbrüterkästen für Star (2 Stück), Blaumeise (6 Stück) und Kohlmeise (6 Stück) sowie weiterer 28 Kästen auf Grundlage der Baumhöhlenkartierung, davon einer als Eulenkasten (Waldkauz-Höhle)
- Dauerhafter Erhalt und fachgerechte Unterhaltung der Niststätten durch geschützte Anbringung, regelmäßige Kontrolle, Reinigung sowie Ersatz bei Beschädigung oder Verlust
- Zusätzlich CEF 5 zum Erhalt der Reviere von Frei- und Gebüschbrütern

CEF 2 Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden

- Anbringung von insgesamt 60 Fledermausquartieren (8 Einzelquartiere, 24 Wochenstubenquartiere und 28 Ganzjahresquartiere) am umliegenden Baumbestand des benachbarten Heilig-Kreuz-Friedhofs vor den geplanten Baumfällungen
- Zusätzlich CEF 5 zum Erhalt der Jagdhabitats

CEF 3 Maßnahmen Eichhörnchen

- Anbringung von Ersatzkabeln im Verhältnis 1:1 (1 Kabel) an zu erhaltenden Bäumen vor Beginn der Baumfällungen in möglichst ungestörten Gehölzbeständen (z. B. Friedhof oder Park Schätzelberge)

CEF 4 Maßnahmen Xylobionte Käfer

- Erhalt potenzieller Lebensstätten des Scharlachroten Plattkäfers durch Verbringung der umgefallenen Pappel in mindestens 3 m langen Stammsegmenten an einen geeigneten, nicht voll besonnten Standort in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort, vorzugsweise in unmittelbarer Nähe zu Gehölzstrukturen (siehe Freianlagenplan)

CEF 5 Begrünung auf Heilig-Kreuz-Friedhof

- Schaffung zusätzlicher Ausgleichshabitate durch Anlage von Hecken- und Gebüschstrukturen sowie einer Obstwiese zur Bereitstellung neuer Versteck- und Nahrungshabitate für Brutvögel
- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn, damit die neuen Strukturen bereits während der Bauphase als Ausweichhabitat genutzt werden können

FCS 1 Begrünung im Plangebiet und Umgebung

- Schaffung neuer Vegetationsstrukturen durch Vielfalt an heimischen, standortgerechten und insektenfreundlichen Bäumen, Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen

Übersicht CEF 5 und FCS 1

Geplanter Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Eignung für
<i>Geltungsbereich</i>		
Laubgebüsche trockenwarmer Standorte (0710311)	3.198	Brutplatz Gebüschbrüter Ruheplatz für Haussperling o.ä. Fledermäuse (Jagdgebiet)
Erhalt Pionierwald (08900)	1.450	Eichhörnchen Baumbrüter Fledermäuse (Quartier, Jagdgebiet)
Artenreiche ruderaler Blühwiese (051131)	8.269	Eingeschränkt für Bodenbrüter Fledermäuse (Jagdgebiet)
<i>Heilig-Kreuz-Friedhof</i>		
Aufgelassene Streuobstwiese (071732)	4.914	Bodenbrüter Baumbrüter Fledermäuse (Jagdgebiet)
Artenreiche ruderaler Blühwiese (051131)	3.930	Eingeschränkt für Bodenbrüter Fledermäuse (Jagdgebiet)
Laubgebüsche frischer Standorte (0710211)	2.476	Brutplatz Gebüschbrüter Ruheplatz für Haussperling o.ä. Fledermäuse (Jagdgebiet)
Gehölzinseln (Laubgebüsche frischer Standorte, 0710211)	180	Brutplatz Gebüschbrüter Ruheplatz für Haussperling o.ä. Fledermäuse (Jagdgebiet)
Einschichtige Baumgruppe (0715312)	3.528	Eichhörnchen Baumbrüter Fledermäuse (Jagdgebiet)

Empfehlung als Ergänzung zu CEF 1: FCS 2 Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen

- Empfehlung als freiwillige Maßnahme
- Schaffung zusätzlicher Ersatzquartiere für Höhlen- und Nischenbrüter durch Anbringung geeigneter Nistkästen für Star, Blaumeise und Kohlmeise am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet zur Erhöhung des Quartierangebotes nach Abschluss der Baumaßnahmen

Empfehlung als Ergänzung zu CEF 2: FCS 3 Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden

- Empfehlung als freiwillige Maßnahme
- Schaffung zusätzlicher Ersatzquartiere im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Anbringung weiterer Kästen am verbleibenden Baumbestand sowie an den Neubauten, um das Quartierangebot langfristig zu sichern

JugPlan 2

17.03.2026

Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur Tagesbetreuung im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge lt. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

Standort (Anschrift)	Eisenacher Straße 61, 12109 Berlin-Mariendorf
LOR	075010 Mariendorf-Nord
B-Plan	7-85 VE

A Wohnungsbauvorhaben

Bruttogeschosswohnfläche gesamt (m ²)	davon Geschosswohnungsbau (m ²)	davon Individueller Wohnungsbau (m ²)
27.600	26.200	

Anzahl der Wohneinheiten (WE) gesamt	BGF/100 - Geschosswohnungsbau	BGF/150 - individueller Wohnungsbau
262	262	0

Durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnheit (EW/WE)	Zahl der EW gesamt	2 EW/WE - Geschosswohnungsbau	3 EW/WE - individueller Wohnungsbau
	524	524	0

Zahl der EW im Alter 0 bis unter 7 Jahren	7 % der EW	Langzeitbedarf (1% je Altersjahrgang)	Spitzenbedarf (2% je Altersjahrgang)
	37	37	73

Zahl der erforderlichen Kindertagesbetreuungsplätze	70 % Versorgungsgrad	Langzeitbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)	Spitzenbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)
	26	26	51

B Bevölkerungsentwicklung aus dem städtebaulichen Vertrag

Einwohner (EW) gesamt	524
davon EW im Vorschulalter	37

C

Bedarfsanalyse lt. KEP des Bezirkes bzw. Handreichung zur bezirklichen Berichterstattung (unter Zugrundelegung bezirklicher Zielbetreuungsquoten und prognostizierte Einwohnerentwicklungen) in Plätzen (BZR)

Altersgruppe	<i>t</i> 31.12.2025 (Vorjahr)	<i>t plus 1 Jahr</i> 31.12.2026	<i>t plus 2,5 Jahre</i> 30.06.2028
0 bis unter 6 Jahre	1.304	1.302	1.416
6 bis unter 7 Jahre	93	89	93
Summe 0 bis unter 7 Jahre	1.397	1.391	1.509

D zusätzlicher Bedarf an Kitaplätzen aus dem städtebaulichen Vertrag lt. A

Plätze (Kita & TP) Langzeitbedarf (1%)	Plätze (Kita & TP) Spitzenbedarf (2%)
26	51

E Versorgungssituation in Bestandseinrichtungen der Bezirksregion (BZR) des Vertragsgebietes am letzten 30.06.

Plätze in BZR	Angebote Plätze i.d. BZR	Belegte Plätze i.d. BZR	Auslastungsquote
Kita	1.531	1.411	92,2%
Tagespflege	66	66	100,0%
Gesamt	1.597	1.477	92,5%

Einschätzung zur überregionalen Versorgungsfunktionen (im und außerhalb des Bezirkes) der Bestandseinrichtungen des Vertragsgebietes	
I.	In der BZR 075010 Mariendorf-Nord werden 351 Kinder aus anderen BZR betreut. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Betreuung bezirksregionenfremder Kinder erforderlich ist.
II.	In der BZR 075010 Mariendorf-Nord werden 205 Kinder aus anderen Bezirken betreut. Der/die Bezirk/e bestätigen, dass von einer gleichbleibenden Inanspruchnahme von Plätzen in der BZR 075010 Mariendorf-Nord auszugehen ist.

F Verbindliche Kapazitätserhöhungen im Vertragsgebiet/BZR in den nächsten 5 Jahren

Standort der Einrichtung/BZR	Geplanter Fertigstellungszeitraum	Geplante Platzkapazität
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Summe:		0

G Überschuss-/Defizitberechnung **Plätze**

1.	Gegenwärtige Platzkapazität in Bestandseinrichtungen (s.E)	1.597
2.	Verbindliche Kapazitätserhöhungen (t=5 Jahre) außerhalb des städtebaulichen Vertrages (s. F)	0
3.	Summe Platzkapazitäten aus Bestand plus Planungen (G 1 plus G 2)	1.597
4.	Platzbedarf lt. KEP für Vertragsgebiet/BZR (t=2,5 Jahre)	1.509
5.	Versorgungssituation (Überschuss/Defizit) (t=5 Jahre) (G 3 minus G 4)	88
6.	Bedarf aus städtebaulichem Vertrag (s.D)	26
7.	Voraussichtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages (G 5 minus G 6)	62

G Fazit

☐	Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.
☒	Es bestehen freie Platzkapazitäten in den Bestandseinrichtungen im Vorhabengebiet, welche die Versorgung der Kinder in der vorschulischen Kindertagesbetreuung aus dem beabsichtigten Bauvorhaben übernehmen können.

Gebietsbezeichnung:	Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91	Datum: 10.04.26
Bebauungspläne:	7-85 VE	
Städtebaulicher Vertrag vom:		

NACHFRAGEENTWICKLUNG

Bestandsbevölkerung

Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2024 nach Einschulungsbereichen / Schulsprengeln	Schüler
--	---------

Geburtsjahr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Summe	Schüler	Quote
Alter	6	7	8	9	10	11	EW	25/26	

Schulpl.region Mariendorf (5)	468	493	459	446	461	407	2.734	2.408	88%
Summe	468	493	459	446	461	407	2.734	2.408	88%

Geburtsjahr	2026	2025	2024	2023	2022	2021	Summe	Schüler
Alter	0	1	2	3	4	5		30/31

Schulpl.region Mariendorf (5)	432	456	497	482	493	491	2.851	2.511	
Summe	432	456	497	482	493	491	2.851	2.511	2.511

Bevölkerung aus regionalen Wohnungsbaupotenzialen (Stand 31.12.2024)

Schulpl.region Mariendorf (5)			Bedarfsberechnung	
WOFIS 28 Bauvorhaben	2.104		Anzahl erwarteter Einwohner	3.828
WOFIS Angabe WE Eisenacher Str. 61/ Ullsteinstr. 91	190		Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	38
Summe WE	1.914		Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	34
			erwartete Grundschüler	207
				207

Bevölkerung aus dem städtebl. Vertragsgebiet

Bedarfsberechnung Soziale Infrastruktur "Grundschule" aus		Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91
Wohneinheiten (WE) geplant	Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91	262
Geplante Wohneinheiten Gesamt		262

Orientierungswerte Grundschulbevölkerung	
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0 EW/WE
durchschnittlicher Jahrgangsanteil	1%
Anzahl relevanter Jahrgänge	6
Strukturquote	90%

Bedarfsberechnung Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91	
Anzahl erwarteter Einwohner	524
Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	5
Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	5
erwartete Grundschüler	28

28

2.746

ANGEBOT

vorhandene Kapazität

Schulname	Schul-Nr.	Schul-region	Kap. in Zügen*	Kap. in Schülern
Schätzelberg-Grundschule	07G23	5	2,0	288
Mascha-Kaléko-Grundschule	07G25	5	2,5	360
Rudolf-Hildebrand-Grundschule	07G27	5	3,0	432
Carl-Sonnenschein-Grundschule	07G31	5	2,5	360
Ikarus-Grundschule	07G37	5	3,0	432
Gesamt			13,0	1.872
				1.872

*ein Zug entspricht 144 Schüler (6 Klassen mal 24 Schüler)

Überschuss- (+) / Defizit- (-) Berechnung	1.872	-	2.746	=	-874
---	-------	---	-------	---	------