

Städtebaulicher Vertrag zum Entwurf des Bebauungsplans 1-14-1

im Bereich Molkenmarkt zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
(Bearbeitungsstand: 13.11.2025)

zwischen

dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen, Referat II A – Innere Stadt- und Hauptstadtangelegenheiten, Württembergische Str.
6, 10707 Berlin

vertreten durch:

Anina Böhme, dienstansässig Württembergische Str. 6, 10707 Berlin, aufgrund Vollmacht
des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 06. Juni 2023

- nachfolgend: „Land Berlin“ -

und

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung, eingetragen beim AG
Charlottenburg zu HRB 35223 B mit Sitz in Berlin, Dircksenstr. 38, 10178 Berlin

vertreten durch:

den Geschäftsführer Lars Dormeyer und die Prokuristin Madeleine Hohlbein

- nachfolgend: „Vorhabenträger“ bzw. „WBM“ -

- nachfolgend beide zusammen: „Parteien“ -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Bereich des derzeit brachliegenden Areals Molkenmarkt die Baublöcke A und B (**Anlage 1**) in einer Größe von ca. 1,25 ha zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln. Hierzu wird er im Schwerpunkt Mietwohnungen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und attraktive Gewerbeflächen errichten und dabei in Teilbereichen auch kulturelle Nutzungen und die Einbindung archäologischer Funde vorsehen (nachfolgend insgesamt: „Vorhaben“ bzw. „Bauvorhaben“). Ausgangslage hierfür bildet der notarielle Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 vom 14. Dezember 2021 (UR-Nr. FR- 146 / 2021 des Notars Dr. Florian Rösch, Berlin).

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1-14. Im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsleitlinien in 2024/2025 sind Änderungsbedarfe des

70 14

Bebauungsplans aus 2016 deutlich geworden. Infolgedessen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin am 03.07.2025 für die Baublöcke A und B die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-14-1 zur Änderung des Bebauungsplans 1-14 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren befindet sich derzeit in der Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf Bebauungsplan 1-14-1- **Anlage 2**).

Anlass für eine Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1-14 ist u.a. die die Erhöhung des Anteils an Wohn-, Gewerbe- und Kulturflächenfläche durch Gebäudeerhöhungen und durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Neufassung von Immissionsschutzfestsetzungen.

Dieser Vertrag soll ergänzend Vereinbarungen zu den Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 1-14-1 treffen, da mangels Rechtsgrundlage nicht alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Regelungsinhalte in dem Bebauungsplan festgesetzt werden können (Ziff. IV der Planbegründung des vorgenannten Bebauungsplans).

Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Vorhabenträger in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass der Vorhabenträger die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt, die insbesondere die Kosten für die Beauftragung Dritter zur Herstellung von Planungs- und Gutachtendokumenten betreffen. Dazu haben die Parteien bereits einen Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen.

Im Übrigen gehen die Parteien davon aus, dass sie aufgrund des Bebauungsplanverfahrens 1-14-1 mit den planungsrechtlichen Ergänzungen in diesem städtebaulichen Vertrag zeitnah einen Nachtrag zum Einbringungsvertrag schließen werden, wie es der Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 in Abschnitt A, Ziff. 2 (Seite 8) vorsieht.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Bereich

des Areals Molkenmarkt, Baublöcke A und B – die Blöcke werden begrenzt durch die neu herzustellenden öffentlichen Straßen Grunerstraße, Judenstraße, Stralauer Straße, Mühlendamm und Spandauer Straße sowie die dazwischenliegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ – ein Bauvorhaben mit Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, attraktive Gewerbeflächen und kulturelle Nutzungen zu realisieren. Zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens wird auf den beigefügten Lageplan (Städtebauliches Konzept, Erdgeschoss Block A + B, Mäckler Architekten vom 09.09.2025, **Anlage 3**) verwiesen.

(2) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans 1-14-1.

(3) Ziel des vorliegenden städtebaulichen Vertrags ist die Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen durch Vereinbarungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die vertraglichen Regelungen stellen eine Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14-1 dar.

(4) Der Vorhabenträger führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Parteien sind sich einig, dass das Land Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll. Davon ausgenommen ist eine mögliche finanzielle Beteiligung des Landes Berlin im Rahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere (Grundlage: Senatsbeschluss vom 19.08.2025 zum Fördergebiet Stadtumbau „Berliner Mitte“). Die Regelungen des o.g. Einbringungs- und Projektübernahmevertrags aus 12/2021 bleiben unberührt.

(5) Das Vertragsgebiet umfasst den Planänderungsbereich des im Entwurf mit Stand vom 13. November 2025 vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-14-1, ohne Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Parochialgasse“), der diesem Vertrag beigelegt ist (**Anlage 2**). Die Maßnahmen des Straßenbaus der Straße Parochialgasse werden durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt geplant und gebaut. Nach Fertigstellung und Abnahme übernimmt das Straßen- und Grünflächenamt Mitte die Parochialgasse in seine Unterhaltungspflicht.

(6) Der Vorhabenträger hat bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen nach diesem Vertrag neben den anderen mit dem Land Berlin geschlossenen Verträgen (Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021, „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ aus 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2027), den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des sonstigen öffentlichen Rechts, die Regelungen des Vertrages, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-14-1, die Charta Molkenmarkt mit Rahmenplan und Bebauungsleitlinien u. a. zur Sicherung der Dachlandschaft sowie die Ergebnisse der künftigen Realisierungswettbewerbe für die Baublöcke A und B zu beachten.

§ 2 Verfügungsberechtigung

Der o. g. Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 ist an einige aufschiebende Bedingungen gebunden. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung sind diese Bedingungen noch nicht erfüllt mit der Folge, dass der Vertrag noch schwebend unwirksam ist und das Land Berlin noch Eigentümer der Flächen ist. Der o.g. Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 regelt die künftige Einbringung der Grundstücke mittels eines Grundstücksübertragungsvertrages in das Vermögen der WBM. Der Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 hat insoweit alle notwendigen formalen Schritte vorbereitet und auch den Übergabetag (Abschnitt B, Ziff. II, § 3) geregelt.

§ 3 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Parteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung den hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organen Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan 1-14-1 als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass das Land Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

§ 4 Nachtrag zum Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021

(1) Vor dem Hintergrund der Änderungen des Bebauungsplans 1-14 durch den Änderungsbebauungsplan 1-14-1 und auch den sonstigen zwischenzeitlichen Aktualisierungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die Parteien einen Nachtrag zum Einbringungs- und Projektübernahmevertrag vom 14.12.2021 abschließen, wie bereits in der Präambel ausgeführt. Die Parteien stellen dabei ausdrücklich klar, dass dieser städtebauliche Vertrag lediglich festsetzungsergänzende Regelungen (vgl. nachfolgende §§ 8 ff.) enthält und alle anderen Vereinbarungen im Rahmen des noch abzuschließenden Nachtrags zum Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 zu treffen sind. Da die Ursache für einzelne Anpassungsinhalte des Einbringungs- und Projektübernahmevertrags aus 12/2021 u. a. aus der verbindlichen städtebaulichen Planung des Landes Berlins resultieren, sollen diese Aspekte nachfolgend in Absatz 2 zumindest kurz nachrichtlich und vorbehaltlich der späteren verbindlichen Vereinbarung in einem Nachtrag zum Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 aufgeführt werden. Der Vorhabenträger wird nach wohlwollender Prüfung an den erforderlichen Änderungen zum Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 mitwirken.

(2) Im Einzelnen soll dieser noch abzuschließende Nachtrag unter anderem folgende Inhalte haben:

- Veränderung des Übertragungsgegenstandes aufgrund einer Aufweitung der Parochialgasse
Gemäß Planung (Städtebauliches Konzept, Erdgeschoss Block A + B, Mäckler Architekten vom 09.09.2025, **Anlage 3**) wird die öffentliche Straße „Parochialgasse“ räumlich vergrößert (rot eingefärbter Bereich), so dass sich der Übertragungsgegenstand des Einbringungsvertrags- und Projektübernahmevertrages um voraussichtlich ca. 105 m² verkleinert.
- Veränderung der zulässigen Baumasse
Infolge des Bebauungsplans 1-14-1 erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks (Erhöhung der realisierbaren Geschossfläche (oi) von rund 37.500 m² auf rund 46.000 m²).

- Rahmenbedingung für den Betrieb der Kulturflächen
- Prüfung der Anrechenbarkeit von finanziellen Aufwendungen aus den §§ 8, 10 und 11 auf den Einbringungswert

§ 5 Kosten für Planungsleistungen, Untersuchungen und Gutachten

Die Kostenübernahme des Vorhabenträgers für Planungsleistungen, Untersuchungen und Gutachten ergibt sich bereits aus Abschnitt C, § 7 des o.g. Einbringungs- und Projektübernahmevertrags aus 12/2021. Der Vorhabenträger bestätigt diese Kostenübernahme nochmals durch Abschluss dieses Vertrags. Zudem haben die Parteien einen Planungskostenübernahmevertrag (**Anlage 9**) abgeschlossen.

II. Durchführungspflichten

§ 6 Wohnungs- und Gewerbebau

(1) Sowohl das Land Berlin als auch die Vorhabenträgerin haben ein Interesse an einer möglichst zeitnahen und stringenten Planung, Genehmigung und Realisierung des Bauvorhabens. Beide Parteien sagen insofern zu, sämtliche durch sie durchzuführender Verfahrensschritte mit angemessener Priorität zu bearbeiten.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der künftigen Realisierungswettbewerbe für die Baublöcke A und B und der nachgelagerten Vergabeverfahren im Vertragsgebiet durchzuführen. Zu diesem Zweck hat er folgende Fristen zu beachten:

a) innerhalb von 21 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans hat er die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Das Land Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

b) innerhalb von 18 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBln hat er mit der Baumaßnahme zu beginnen und

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

(3) Das Land Berlin erkennt an, dass das weitere Planungsverfahren im Anschluss an die Realisierungswettbewerbe aufgrund der Vielzahl der einzubindenden Akteure sowie aufgrund der besonderen Komplexität der Planungsaufgabe (einschließlich der Einbindung von drei archäologischen Fundstätten, der Planung und Errichtung eines Kulturgebäudes sowie hoher

gestalterischer Anforderungen) einen überdurchschnittlichen Abstimmungs- und Koordinierungsaufwand erfordert. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauantragsstellung mit der Erbringung umfangreicher Sondernachweise zu rechnen, die über das übliche Maß hinausgehen.

(4) Auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers verlängern sich die vorgenannten Fristen um die Zeiträume, in denen es zu Verzögerungen gekommen ist, die nicht vom Vorhabenträger zu vertreten sind bzw. die auf die in Abs. 3 genannten Gründe zurückzuführen sind. Dem Antrag ist eine Begründung beizufügen, die die Zeiträume benennt und Gründe angibt, wonach der Vorhabenträger die Verzögerungen nicht zu vertreten hat. Erhebt das Land innerhalb von sechs Wochen seit Eingang des begründeten Antrags bei der zuständigen Stelle keine schriftlichen Einwände gegen den Fristverlängerungsantrag, gilt die Fristverlängerung um den im Antrag genannten Zeitraum als vereinbart.

§ 7 Durchwegung Blockbereich A, Gebäude A7 (Festsetzungsergänzende Verpflichtung)

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Realisierung des Gebäudes entlang der Stralauer Straße (Gebäude A6 – A8 gemäß Bebauungsleitlinien) eine öffentliche Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit (Gehrecht) zwischen dem Platz im Block A und der Stralauer Straße durch das Gebäude A7 zu errichten und zu folgenden Tageszeiten zugänglich zu machen:

Montags bis Freitags mindestens von 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Samstags, Sonntags und an Feiertagen mindestens von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

(2) Die in Abs. 1 genannte fußläufige Durchwegung ist barrierefrei auszuführen und hat im EG im dortigen Gebäudebereich gemäß vorläufiger Planung (Städtebauliches Konzept, Erdgeschoss Block A + B, Mäckler Architekten vom 09.09.2025 – dort als „Durchgang“ bezeichnet und mit roten Begrenzungslinien versehen – **Anlage 3**) eine Mindestbreite von ca. 6 m für Durchwegung und Foyer für den Betrieb des Gebäudes aufzuweisen. Die konkrete Gestaltung und Lage ist in einem nach Abschluss der Realisierungswettbewerbe anzufertigen Erdgeschossplan darzustellen und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter angemessener Berücksichtigung der künftigen Belange des Bauvorhabens abzustimmen. Die sodann finale Planung wird mittels Nachtrag zu diesem Vertrag beigefügt, damit Bestandteil dieses Vertrags und ersetzt den vorgenannten Plan. Neben der Errichtungsverpflichtung hat der Vorhabenträger die Durchwegung dauerhaft zu unterhalten und für die Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit der Öffentlichkeit zu den vorgenannten Tageszeiten dauerhaft frei und zugänglich zu halten. Die Fertigstellung der Durchwegung erfolgt spätestens mit Inbetriebnahme des Sockels des entsprechenden Gebäudes.

(3) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in Abs. 1 und 2 genannten Anlagen und

Anlagenteile, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Er hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand.

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

(5) Der Vorhabenträger übt das Hausrecht aus. Das Recht des Vorhabenträgers zur Wahrung der Sicherheit und Ordnung auf den öffentlich zugänglichen Flächen bleibt unberührt. Der Vorhabenträger ist berechtigt, Personen des Grundstücks zu verweisen, deren Verhalten gegen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung verstößt.

§ 8 Monitoring- und Pflegekonzept für Dach- und Innenhofbegrünung (Festsetzungsergänzende Verpflichtung)

(1) Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 1-14-1 hat das zuständige Umwelt- und Naturschutzamt am 21.08.2025 eine Stellungnahme abgegeben (**Auszug als Anlage 7**). Diese ist den Parteien bekannt. Der Plangeber, hier das Land Berlin, macht sich die Ausführungen des Umwelt- und Naturschutzamtes im Hinblick auf das Monitoring- und Pflegekonzept für Dach- und Innenhofbegrünung zu Eigen (S. 12 der o.g. Stellungnahme – Anlage 7). Ergänzend zu den im laufenden Planverfahren diesbezüglich noch zu treffenden Festsetzungen regelt dieser Vertrag im nachfolgenden Absatz 2 eine Kostentragung- und Umsetzungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

(2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, entsprechend den Ausführungen des Umwelt- und Naturschutzamtes auf Seite 12 der in Abs. 1 genannten Stellungnahme auf seine Kosten ein Monitoring- und Pflegekonzept zu erstellen und die dort konkretisierten Kontroll- und Pflegemaßnahmen für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren nach Fertigstellung durchzuführen; die Durchführung ist zu dokumentieren. Des Weiteren hat der Vorhabenträger nach Abschluss der vorgenannten Maßnahmen und Nachweise auf seine Kosten dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt einen Monitoringbericht vorzulegen.

§ 9 Besonnung und Belichtung (Festsetzungsergänzende Verpflichtung)

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 5034 bei der Herstellung von Wohn- und Gewerbeflächen.

(2) Die Ergebnisse des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragte Gutachtens (Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bauvorhaben Molkenmarkt, Grunerstraße / Jüdenstraße / Stralauer Straße in Berlin Mitte der Peutz Consult GmbH mit Stand vom

16.10.2025 – **Anlage 4**) werden vom Vorhabenträger zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit möglichen Maßnahmen / Randbedingungen zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die auf S. 25 f. des Gutachtens und S. 16 ff. der Planbegründung genannten Maßnahmen / Randbedingungen bei seinem Vorhaben zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen.

§ 10 Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vogelschlag und Beleuchtung (Festsetzungsergänzende Verpflichtung)

(1) Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 1-14-1 hat die zuständige Oberste Naturschutzbehörde am 18.08.2025 eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist den Parteien bekannt (**Anlage 8**). Der Plangeber, hier das Land Berlin, macht sich die Ausführungen der Obersten Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlags und der Lichtemissionen zu Eigen (insb. ab S. 3 ff. der o.g. Stellungnahme). Bereits im Rahmen der für das Plangebiet erarbeiteten gebäudebezogenen Steckbriefe wird aus Nachhaltigkeitsgründen bzgl. des Energieverbrauchs der Anteil der geplanten Fensterflächen eingeschränkt. Im Weiteren erfolgt darin ein genereller Ausschluss von Ganzglasfassaden, wodurch die Fensterflächenanteile insgesamt reduziert werden und das Vogelschlagrisiko reduziert wird.

Die Minimierung von Lichtemissionen wird im Rahmen der Entwicklung des Gesamt-Beleuchtungskonzepts berücksichtigt. Die Realisierung von einschränkenden Maßnahmen kann in den Bereichen erfolgen, wo dies aus sicherheitsbezogenen, technischen oder funktionalen Aspekten möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Maßnahmen nicht flächendeckend umgesetzt werden können und in Anbetracht des zu Grunde liegenden sog. Angebotsbebauungsplans erst in Vorbereitung der Realisierung der Bauvorhaben fundiert zu bestimmen ist.

(2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der geplanten Umsetzung einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung sowie über ein artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept zu informieren.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz der Natur – Anbringung von künstlichen Nisthilfen (Festsetzungsergänzende Verpflichtung)

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel bzw. die Herstellung eines Quartiers für Fledermäuse bei seinem Vorhaben zu berücksichtigen.

(2) Hierzu wird sich der Vorhabenträger nach Erreichung eines bestimmten Planungsstandes, nach seiner Wahl entweder bereits zum Zeitpunkt des Vorliegens der Ausführungsplanung bzw. spätestens bis zur Einreichung der jeweiligen Bauanträge, mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen, um geeignete und angemessene Maßnahmen für eine

Auswahl ubiquitärer Arten auf Basis des zu diesem Zeitpunkt konkretisierten Kenntnisstandes der zu errichtenden Gebäude festzulegen. Sind hierzu weitere Untersuchungen erforderlich, z. B. Umfeldbetrachtungen, Gutachten usw., so hat der Vorhabenträger die Kosten hierfür zu tragen.

§ 12 Regenwasserbewirtschaftung (festsetzungsergänzende Verpflichtung)

Der Vorhabenträger hat die gutachterlichen Stellungnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Januar / Oktober 2025 (**Anlagen 5 und 6**) bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Danach ist das anfallende Regenwasser unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen vollständig auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Dafür sind vorrangig die im Bebauungsplan 1-14-1 überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und auch Möglichkeiten zur Nutzung des anfallenden Regenwassers zu prüfen.

(2) Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Stellung der Bauanträge ein vertiefendes und mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmtes Gutachten über die konkrete Umsetzung ihrer Verpflichtung zur Bewirtschaftung des Regenwassers auf ihren Grundstücken vorlegen.

§ 13 Kulturelle Nutzungen

(1) Ziel des Landes Berlins ist die Errichtung eines Kulturpfads, der das Quartier am Molkenmarkt durchquert.

(2) Der Vorhabenträger bekennt sich ausdrücklich zu diesem Ziel. Die WBM wird dieses Ziel verfolgen und durch proaktives und zielgerichtetes Verhalten dokumentieren, beispielsweise durch die Bereitstellung der erforderlichen Planungsmittel und die Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Landes Berlin. Eine verbindliche Zusage zur Errichtung und Betrieb der nachfolgend aufgeführten Kulturflächen ist zum derzeitigen Planungsstand aus wirtschaftlichen Gründen noch nicht möglich. Die nachfolgenden Regelungen in den Absätzen 3 - 5 sind insofern als Zielstellung zu verstehen.

(3) Ein wichtiger Baustein dieses Kulturpfads sind die geplanten Ausstellungs- und Bühnengebäude im Block A entlang der Stralauer Straße (Gebäude A6 – A8) als Ort der Kulturpräsentation. In den genannten Bebauungsleitlinien stellt der Gebäudekomplex eine oberirdische Bruttogeschossfläche von ca. 9.000 m² für die vorgenannten Nutzungen zur Verfügung. Hierin enthalten sind neben den Veranstaltungsräumen (Ausstellungsflächen und Bühnensaal) auch sämtliche sonstige erforderliche Flächen für den Kulturbetrieb (u.a. Foyer / Eingangsbereich, Flächen für Proberäume, Flächen für Werkstätten, Verwaltungsflächen, Technikflächen). In Teilen des Erdgeschosses befinden sich Flächen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen außerhalb des Kulturbetriebs sowie eine Durchwegung für die Öffentlichkeit.

(4) Darüber hinaus wird der Vorhabenträger in den Blöcken A und B multifunktional nutzbare Flächen mit einer Gesamt-BGF von ca. 2.000 m² realisieren, die sowohl für Büro/Kultur als

auch für Gewerbe/Kultur genutzt werden können. Die Ausgestaltung dieser Flächen soll eine flexible Nutzung ermöglichen. Eine genaue Verortung dieser Flächen erfolgt bedarfsgerecht und nachfragebezogen.

(5) Die konkrete Ausgestaltung der Ausstellungs- und Bühnengebäude erfolgt in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

(6) Die konkreten Rahmenbedingungen für die Kulturflächen werden in dem Nachtrag zum Einbringungsvertrag gemäß § 4 Abs. 2 bestimmt.

III. Dienstbarkeiten betreffend Durchwegung Block A, Gebäude A7

§ 14 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten - Sicherung der Durchwegung Block A, Gebäude A7

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, zur Sicherung des Wegerechts in Form des Gehrechts gemäß § 7 entschädigungslos eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin auf dem noch anzulegenden Grundbuch einzuräumen. Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Vorhabenträger wie folgt:

Zu Lasten des noch zu vermessenden Flurstücks des südlichen Baublocks A (derzeit noch ein gemeinsames Flurstück mit dem Baublock B - Flurstücks 530) räumt der Vorhabenträger für das in **Anlage 3** rot markierte Gehrecht „Öffentliche Durchwegung / Wegerecht (EG)“ mit einer Breite von mindestens 6,00 Meter im EG des Gebäudebereichs A7 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ein. Dem Antrag auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit darf nur die finale Planung gemäß § 7 Abs. 2 zugrunde gelegt werden.

(2) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird mit folgendem Inhalt (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) eingeräumt:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die Benutzung der in der Anlage 3 farblich rot hervorgehobenen, mindestens 6 m breiten Fläche von:

- *Montags bis Freitags mindestens von 09:00 bis 20.00 Uhr sowie*
- *Samstags, Sonntags und an Feiertagen mindestens von 09:00 bis 22:00 Uhr*

durch die Allgemeinheit als uneingeschränkte und barrierefreie Durchwegung im Erdgeschoss zu dulden.

Der jeweiligen Grundstückseigentümer und die von ihm hierzu Berechtigten bleiben zur Mitbenutzung der Durchwegung im Erdgeschoss berechtigt.

Der jeweilige Eigentümer übernimmt auf seine Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in seinem Eigentum befindliche Ausübungsfläche. Er hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand. Kosten hat das Land Berlin nicht zu tragen."

(3) Der Vorhabenträger wird die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung für das geplante Vorhaben bewilligen und die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch beantragen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle in Abteilung II und vor allen Rechten in Abteilung III eingetragen werden. Auf die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch verzichten die Parteien, da es sich bei dem Vorhabenträger um eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft handelt.

(4) 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 Parteien auf eine neue Formulierung einigen und unverzüglich die Eintragung in geänderter Form vornehmen.

(5) Die mit der Bestellung der Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15 Nachweispflichten

(1) Um im Interesse des Landes Berlin die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und damit einen wirksamen Vertragsvollzug zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger, bei Beantragung von Baugenehmigungen oder, soweit es sich um von der Baugenehmigung freigestellte Vorhaben handelt, bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils die Einhaltung der auf den Antragsgegenstand bezogenen Vertragsbestimmungen gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II A – Innere Stadt- und Hauptstadtangelegenheiten nachzuweisen.

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

§ 16 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten

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

75 KH

(2) Das Land Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans 1-14-1 zu veröffentlichen.

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

§ 17 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, dem Land Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

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

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

(4) Sollte der Einbringungs- und Projektübernahmevertrag aus 12/2021 nicht durchgeführt werden, weil es zu einer Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß D, § 1 des Vertrages oder dazu kommt, dass die aufschiebende Bedingung gemäß D, § 4 des Vertrages nicht eintritt und daher das Land Berlin Eigentümer der Vorhabenfläche bleibt, wird es die Verpflichtungen aus diesem Vertrag selbst erfüllen oder sie einem etwaigen Erwerber auferlegen.

§ 18 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

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

(3) Eine Anpassung dieses Vertrags ist insbesondere vorzunehmen, wenn der künftige Bebauungsplan 1-14-1 von dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich abweicht.

§ 19 Rücktrittsrecht

(1) Der Vorhabenträger und das Land Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan 1-14-1 nicht binnen einer Frist von 12 Monaten beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat der Vorhabenträger grundsätzlich alle vom Land Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Das Land Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

§ 20 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags

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

(2) Aus diesem Vertrag entsteht für das Land Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 1-14-1. Eine Haftung des Landes Berlins für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße des Landes Berlins zurückzuführen.

(3) Die Parteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde. Vorsorglich erklärt der Vorhabenträger den Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche für den Fall, dass der zugrundeliegende städtebauliche Vertrag sich als nichtig erweisen sollte und das Land Berlin den Bebauungsplan aus diesem Grunde aufhebt.

§ 21 Kosten und Abgaben

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

§ 22 Salvatorische Klausel

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

§ 23 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 24 Bestandteile des Vertrags

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

- Anlage 1: Lageplan des Vertragsgebiets Molkenmarkt Block A und B
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan 1-14-1 (Planzeichnung, Planbegründung, Textliche Festsetzungen mit Stand 13. November 2025)
- Anlage 3: Lageplan Städtebauliches Konzept, Erdgeschoss Block A + B, Mäckler Architekten vom 09.09.2025
- Anlage 4: Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bauvorhaben Molkenmarkt, Grunerstraße / Jüdenstraße / Stralauer Straße in Berlin Mitte der Peutz Consult GmbH (Stand: 16.10.2025)
- Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme Berlin Molkenmarkt Regenwasserbewirtschaftung im Gestaltungshandbuch zum Block B der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (Jan. 2025)
- Anlage 6: Gutachterliche Stellungnahme Berlin Molkenmarkt Regenwasserbewirtschaftung im Gestaltungshandbuch zum Block A der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (Oktober 2025)
- Anlage 7: Auszug Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans 1-14 im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB) vom 21.08.2025
- Anlage 8: Stellungnahme der Obersten Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 zur

teilweisen Änderung des Bebauungsplans 1-14 im vereinfachten Verfahren
gem. § 13a BauGB) vom 18.08.2025

Anlage 9: Planungskostenübernahmevertrag vom 03./04.07.2025

Dieser Vertrag wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Für das Land Berlin
vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
diese vertreten durch

Berlin, den 4.12.25



Anina Böhme
Leiterin des Referats II A – Innere Stadt- und Hauptstadtangelegenheiten

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin - Mitte mbH
Dircksenstraße 38, 10178 Berlin
Telefon (30) 2471 - 30

WBM
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Berlin, den 3.12.25

Lars Dormeyer
Geschäftsführer

ppa. Madeleine Hohlbein
Leiterin Quartiersentwicklung

1900
1901
1902
1903