

Entwurf vom 16.03.2012

Städtebaulicher Vertrag Truman Plaza



Verhandelt

zu Berlin

am ... Januar 2012

Vor dem unterzeichneten Notar

Rüdiger Probst

in 14193 Berlin (Grunewald), Hagenstraße 23

erschien(en) heute:

1. Herr Bezirksstadtrat Norbert **S c h m i d t** ,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gesetzlicher Vertreter für das Land Berlin,

vertreten durch

das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin,

dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat Norbert Schmidt,

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

- nachstehend „**Berlin**“ genannt - .

2. Herr Dr. Torsten **H e i d** ,

geschäftsansässig Unter den Linden 78, 10117 Berlin

3. Herr Andreas **H a m b a c h** ,

geschäftsansässig Unter den Linden 78, 10117 Berlin

beide handelnd ebenfalls nicht im eigenen Namen, sondern für

STOFANEL Truman Plaza Mischgebiet GmbH & Co. KG,

vertreten durch die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin

STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Mischgebiet mbH,

- nachstehend „**Vorhabenträger zu 1.**“ genannt -

für

STOFANEL Truman Plaza Wohnen GmbH & Co. KG,

vertreten durch die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin

STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Wohnen mbH,

- nachstehend „**Vorhabenträger zu 2.**“ genannt -

für

STOFANEL Truman Plaza Gewerbe GmbH & Co. KG,

vertreten durch die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin,
STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Gewerbe mbH,

- nachstehend „**Vorhabenträger zu 3.**“ genannt –

sowie für

Stofanel Investment AG,

- nachstehend „**Vorhabenträger zu 4.**“ genannt -.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner heutigen Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg

- a. zu HRA 44944 B und HRB 132398 B, dass die **STOFANEL Truman Plaza Mischgebiet GmbH & Co. KG** dort eingetragen, die **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Mischgebiet mbH** als persönlich haftender Gesellschafter zu ihrer Vertretung berechtigt und die Erschienenen zu 2. und 3. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer zur gemeinsamen Vertretung der **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Mischgebiet mbH** berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind;
- b. zu HRA 43152 B und HRB 122689 B, dass die **STOFANEL Truman Plaza Wohnen GmbH & Co. KG** dort eingetragen, die **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Wohnen mbH** als persönlich haftender Gesellschafter zu ihrer Vertretung berechtigt und die Erschienenen zu 2. und 3. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer zur gemeinsamen Vertretung der **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Wohnen mbH** berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind;
- c. zu HRA 43136 B und HRB 122646 B, dass die **STOFANEL Truman Plaza Gewerbe GmbH & Co. KG** dort eingetragen, die **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Gewerbe mbH** als persönlich haftender Gesellschafter zu ihrer Vertretung berechtigt und die Erschienenen zu 2. und 3. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer zur gemeinsamen Vertretung der **STOFANEL Verwaltungsgesellschaft Truman Plaza Gewerbe mbH** berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind;

d. zu HRB 113171 B, dass die **STOFANEL Investment AG** dort eingetragen und die Erschienenen zu 2. und 3. in ihrer Eigenschaft als Vorstandsmitglieder zur gemeinsamen Vertretung der **STOFANEL Investment AG** berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind.

Die Vorhabenträger zu 1. bis 4. werden zusammen nachstehend auch „**Vorhabenträger**“ genannt.

Der Erschienenene zu 1) wies sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage seiner gültigen, mit Lichtbild versehenen Personaldokumente; die Erschienenen zu 2. a) und b) sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten, für die von ihnen Vertretenen einen städtebaulichen Vertrag schließen zu wollen.

Der Notar stellte zunächst fest, dass er selbst außerhalb seiner Amtstätigkeit für die Erschienenen und die Beteiligten in derselben Sache weder tätig war noch ist. Er fragte die Erschienenen vor der Beurkundung, ob eine mit ihm beruflich verbundene Person in dieser Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist.

Nachdem die Erschienenen diese Frage nach der Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint haben, baten sie um Beurkundung des nachstehenden Vertrags:

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	6
Teil I Allgemeines	6
§ 1 Vertragsgegenstand	6
§ 2 Städtebauliche Planungen und Nutzungskonzept.....	8
§ 3 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen.....	9
Teil II Erschließungsmaßnahmen	10
§ 4 Erschließungsmaßnahme, Art und Umfang der Erschließungsanlagen	10
§ 5 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung.....	12
§ 6 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung.....	13
§ 7 Baudurchführung.....	13
§ 8 Haftung; Verkehrssicherung	14
§ 9 Abnahme und Mängelansprüche	14
§ 10 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage.....	15
Teil III Gestaltungsmuster; Sonstiges	16
§ 11 Fassadengestaltung, Gestaltung der Außenanlagen, Werbeanlagen	16
§ 12 Gehrecht	19
§ 13 Lärmschutzmaßnahmen	20
§ 14 Teich	22
§ 15 Ladezone Argentinische Allee	23
§ 16 Begrenzung Verkaufsfläche.....	23
§ 17 Folgeeinrichtungen.....	24
§ 18 Sicherheitsleistungen, Patronatserklärung.....	24
§ 19 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträger	26
§ 20 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten	27
§ 21 Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	28
§ 22 Wirksamkeit des Vertrages.....	28

Präambel

(1)

Die Vorhabenträger zu 1. bis 3. sind ganz überwiegend Eigentümer des Geländes zwischen Clayallee, Argentinische Allee, Marshallstraße und Hüttenweg im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (Truman Plaza). Die in Satz 1 genannten Flächen stellen das Plangebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans 6-22 dar. Die Vorhabenträger beabsichtigen, im Plangebiet ein um einen Teich gelegenes Wohngebiet zu entwickeln, das entlang der Clayallee durch weitere Nutzungen (z. B. Wohnen, Ärzte, Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen) ergänzt werden soll. Beim Vorhabenträger zu 4. handelt es sich um die Muttergesellschaft der Vorhabenträger zu 1. bis 3. (vgl. auch § 1 Abs. 4 Satz 2).

(2)

Das Plangebiet wurde bis 1994 durch amerikanische Streitkräfte als Einkaufszentrum genutzt. Das Gelände liegt derzeit brach und wird gelegentlich für temporäre Veranstaltungen (Volksfest, Zirkus) genutzt. Berlin beabsichtigt, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat zu diesem Zwecke am 22.12.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 6-22 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 22.01.2010 (Seite 79) bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans 6-22 in der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages aktuellen Arbeitsfassung ist als **Anlage 1** beigefügt. Soweit in diesem Vertrag vom Bebauungsplan-Entwurf die Rede ist, gelten die Regelungen dieses Vertrages auch, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Teil I

Allgemeines

§ 1

Vertragsgegenstand

(1)

Das Plangebiet des Bebauungsplans 6-22 steht ganz überwiegend im Eigentum der Vorhabenträger zu 1. bis 3. Aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan ergibt sich, welche Flächen des Plangebietes im Eigentum welchen Vorhabenträgers stehen. Der Vorhabenträger zu 1. ist Eigentümer des Flurstücks 146, auf dem ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung realisiert werden soll. Der Vorhabenträger zu 2. ist Eigentümer des Flurstücks 145, auf dem ein um einen Teich gelegenes Wohngebiet entstehen soll. Der Vorhabenträger zu 3. ist Eigentümer des Flurstücks 147, auf dem Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen realisiert werden sollen. Die Vorhabenträ-

ger werden den Zuschnitt der Flurstücke unter Beachtung der für die Flächen maßgeblichen Bauleitplanung zu gegebener Zeit anpassen. Die in der vorgenannten **Anlage 2** gekennzeichnete Fläche entlang der Clayallee (Flurstück 98) steht im Eigentum des Landes Berlin. Berlin verpflichtet sich, die Veräußerung der vorgenannten Fläche durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG an die Vorhabenträger zu 1. und 3. zu veranlassen. Das Nähere regeln zwei noch abzuschließende Grundstückskaufverträge. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die noch abzuschließenden Grundstückskaufverträge ein Rücktrittsrecht für Berlin und die Vorhabenträger zu 1. und 3. für den Fall enthalten sollen, dass der Vorhabenträger zu 3. nicht spätestens bis zum 01.07.2012 mit dem Bau im Bereich des geplanten SO bzw. der Vorhabenträger zu 1. nicht spätestens bis zum 01.05.2013 mit dem Bau im Bereich des geplanten MI begonnen hat. Die vorgenannten Fristen können einvernehmlich verlängert werden, falls es zu Verzögerungen hinsichtlich der Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung kommt. Die Vertragsparteien sind sich weiter darüber einig, dass die Vorhabenträger zu 1. und 3. zum Zeitpunkt des Beginns des Baus voraussichtlich noch nicht als Eigentümer der vorgenannten Fläche im Grundbuch eingetragen sein werden, die Erschließung der geplanten Bauvorhaben sowie die Zurverfügungstellung notwendiger Stellplätze ohne die Eigentümerstellung aber nicht gesichert ist. Berlin verpflichtet sich daher, spätestens nach bestandskräftiger Einziehung (vgl. unten) alle notwendigen Erklärungen abzugeben, die für die Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung notwendig sind, z. B. Bewilligung der Eintragung einer Baulast.

Bei der in der **Anlage 2** gekennzeichneten Fläche (Flurstück 98) handelt es sich um eine ehemals nach dem Grünanlagengesetz öffentlich gewidmete Grünfläche. Die Einziehung ist seit dem 30.11.2011 bestandskräftig.

(2)

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Die Vorhabenträger führen die Maßnahmen nach Satz 1 im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch. Auf Absatz 4 wird hingewiesen.

(3)

Berlin wird das erforderliche Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans für das Plangebiet zügig betreiben. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung Berlins für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden. Aus diesem Ver-

trag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung des Bebauungsplans. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigen, oder Schadensersatz der Vorhabenträger ist ausgeschlossen.

(4)

Für die in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen haftet jeweils der genannte Vorhabenträger, d. h. die Vorhabenträger haften nicht für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gesamtschuldnerisch. Verpflichtungen, die in diesem Vertrag nicht ausdrücklich einem Vorhabenträger zugeordnet werden, sind von dem Vorhabenträger zu 4. zu erfüllen. Auf § 18 Abs. 6 wird hingewiesen.

(5)

Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz.

§ 2

Städtebauliche Planungen und Nutzungskonzept

(1)

Diesem Vertrag liegen folgende Beschlüsse und Planungen zugrunde:

- a) Beschluss des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 22.12.2009 über die Aufstellung des Bebauungsplans 6-22,
- b) Bebauungsplanentwurf 6-22 in der Fassung vom 16.03.2012 (**Anlage 1**).

(2)

Das Ziel der städtebaulichen Planung soll es sein, Wohneinheiten zu schaffen und die vorhandene Brache wiederzubeleben. Auch das Wohnen ergänzende weitere Nutzungen (z. B. Ärzte, Fitness-Studio, Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen) sollen realisiert werden können. Weitere Ziele sind die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Waldes, die Schaffung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Durchwegung sowie die Anlegung eines Teichs.

§ 3**Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen**

(1)

Die Vorhabenträger werden jeweils die für die Erschließung und Bebauung des jeweiligen Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

(2)

Für das Plangebiet liegt eine aktuelle orientierende Bodenuntersuchung der M & P Ingenieurgesellschaft aus dem Jahre 2008 vor. Demnach wurde das Plangebiet mit Ausnahme des Grünstreifens entlang der Clayallee (Flurstück 98), der noch im Eigentum des Landes Berlin steht, untersucht. Aus der Bodenuntersuchung ergeben sich keine Hinweise auf eine Gefährdung von Schutzgütern bzw. eine sanierungsrelevante Verunreinigung des Bodens. Gegen die zukünftige Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bestehen nach dem Ergebnis der Bodenuntersuchung keine Bedenken. Bei der Durchführung der Bodenuntersuchung wurde auch berücksichtigt, dass ein Teilbereich des Plangebietes früher mit einer Tankstelle bebaut war und sich im Zentrum des Plangebietes im Jahre 2002 ein Ölunfall ereignete. Für das Flurstück 98 liegt eine aktuelle Bodenuntersuchung der AZBA GmbH vom 30.01.2012 vor. Aus dieser Bodenuntersuchung ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf eine Gefährdung von Schutzgütern bzw. eine sanierungsrelevante Verunreinigung des Bodens.

(3)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlage ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(4)

Während der Realisierung des geplanten Vorhabens anfallender Bauschutt ist von den Vorhabenträgern jeweils zeitnah nach den einschlägigen Bestimmungen zu entsorgen.

(5)

Die Vorhabenträger werden während der Bauphase geeignete Maßnahmen treffen, um die vorhandenen Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu schützen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vorhandene Eiche im Zulieferbereich zum SO erhalten werden soll. Falls die Eiche nicht erhalten wird, wird der Vorhabenträger zu 3. über die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs und über die Verpflichtung nach § 11 Abs. 4 hinaus als Ersatz 20 Bäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm pflanzen

und über zwei Jahre die Entwicklungspflege übernehmen. Die jeweiligen Standorte werden zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich abgestimmt.

Teil II

Erschließungsmaßnahmen

§ 4

Erschließungsmaßnahme, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)

Das Plangebiet wird über die umgrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen. Hierbei handelt es sich um die Clayallee, Argentinische Allee, den Hüttenweg und die Marshallstraße. Durch die im öffentlichen Straßenraum verlaufenden Leitungen zur Medienver-/entsorgung ist auch die Erschließung des Plangebiets durch technische Medien gesichert. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, zur besseren Erreichbarkeit des Plangebietes für die aus Süden kommenden Nutzer einen Abbiegestreifen auf der Clayallee auf eigene Kosten gemäß den einschlägigen Bestimmungen Berlins herzustellen. Der entsprechende Bereich ist in der **Anlage 3** gekennzeichnet und grenzt unmittelbar an den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die Herstellung des Abbiegestreifens beinhaltet auch den insoweit erforderlichen Mittelstreifendurchbruch im Bereich der Clayallee. Die Verpflichtung zur Herstellung umfasst auch die Übernahme der Planungskosten zum Umbau des öffentlichen Straßenlandes in diesem Bereich sowie der Kosten für eine ggf. erforderliche Vermessung.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zu 2., den öffentlichen Gehweg auf der Ostseite der Marshallstraße nach Rückbau der dortigen Busvorfahrt auf eigene Kosten gemäß den einschlägigen Bestimmungen Berlins herzustellen.

(3)

Auf eine Umgestaltung bzw. Umprogrammierung der vorhandenen Lichtsignalanlage Clayallee/Hüttenweg und Wiederinbetriebnahme der derzeit stillgelegten Fußgänger-Lichtsignalanlage vor dem US-Konsulat wird auf Grundlage der gutachterlich prognostizierten Verkehrsentwicklung vorerst verzichtet. Zur Gewährleistung einer befriedigenden Verkehrsabwicklung auf der Clayallee, der Argentinischen Allee und dem Hüttenweg wird Berlin die tatsächliche Verkehrsentwicklung innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme des

Vorhabens überprüfen. Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, diese Überprüfung bis zu einem Betrag von 5.000,00 € finanziell zu unterstützen, sofern hierfür Kosten entstehen.

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich weiterhin, die Kosten, die Berlin für die Durchführung von korrigierenden Maßnahmen auf Grundlage dieser Überprüfung entstehen, bis zu einem Gesamtbetrag von 165.000,00 € zu tragen. Zu diesen korrigierenden Maßnahmen können insbesondere die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Zufahrt Clayallee, die Wiederinbetriebnahme der stillgelegten Fußgängerampel vor dem US-Konsulat sowie die Anpassung der vorhandenen Lichtsignalanlage Clayallee/Argentinische Allee und Clayallee/Hüttenweg einschließlich notwendiger Umgestaltungen der Knotenpunkte zählen.

(4)

Für den in Abs. 2 genannten Straßenausbau im Bereich des Abbiegestreifens wird Berlin nach vertragsgemäßer Herstellung durch den Vorhabenträger zu 3. keine Erschließungsbeiträge/Straßenausbaubeiträge für die Grundstücke des Plangebietes erheben. Die Möglichkeit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von Berlin oder Dritten durchgeführt werden, bleibt unberührt.

(5)

Soweit dieser Vertrag keine spezielleren Regelungen enthält, gelten die Regelungen der VOB/B.

(6)

Die ursprünglich auf den Flächen der Vorhabenträger vorhandene Fernwärmeleitung wurde teilweise in den ehemaligen Grünstreifen (Flurstück 98) verlegt. Berlin und der Vorhabenträger zu 4. haben diesbezüglich am 18.08.2011 einen Gestattungsvertrag abgeschlossen.

(7)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, die erforderlichen und nachgewiesenen Mehrkosten für die Verstärkung der geplanten Poller oder eine andere erforderliche und von den Sicherheitsbehörden akzeptierte Sicherungsmaßnahme vor dem US-Konsulat mit ca. 15.000,00 € (ca. 10 Poller á ca.1.500,00 € für Verstärkungsmaßnahmen) zu übernehmen, die in sicherheitstechnischer Hinsicht erforderlich werden, weil sich der herzustellende Abbiegestreifen und Mittelstreifendurchbruch gem. Abs. 2 gegenüber vom US-Konsulat befinden. Wenn die geplanten Gesamt-Sicherungsmaßnahmen bis zur Herstellung des Abbiegestreifens und Mittelstreifendurchbruchs gem. Abs. 2 noch nicht realisiert sein sollten, wird eine Sicherung im erforderlichen Umfang durch den Vorhabenträger zu 3. geplant, mit den zu-

ständigen Stellen abgestimmt und errichtet. Für die Höhe der Kostenübernahme gilt der o.g. Maximalbetrag. Die Breite der Sicherungsmaßnahme muss mindestens die Breite der Zufahrt zum SO entsprechen. Sollten der vorgenannte Abbiegestreifen und Mittelstreifendurchbruch an anderer Stelle, d. h. nicht gegenüber vom US-Konsulat, realisiert werden, entfällt die Verpflichtung gem. der Sätze 1, 2 und 3. Für die ggf. erforderliche Pollerverstärkung gelten die Regelungen dieses Teils II entsprechend.

§ 5

Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

(1)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, dem Tiefbauamt Entwurfsplanungen (i.S.d. § 55 Abs. 1 Nr. 3 HOAI) zu dem in § 4 Abs. 2 genannten Straßenausbau nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen gem. **Anlage 4** zur Genehmigung vorzulegen. Die Planungen (Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach den in Berlin gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften und Vertragsbedingungen, insbesondere nach den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes anzufertigen. Auf der Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung ist die Ausführungsplanung zu erstellen und dem Tiefbauamt vorzulegen. Änderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit dem Tiefbauamt zulässig.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. hat notwendige bau-, wasser- und straßenverkehrsbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn auf eigene Kosten einzuholen und dem Tiefbauamt vorzulegen. Der Baubeginn ist dem Tiefbauamt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen darf erst nach Zustimmung durch das Tiefbauamt und nach Übergabe der Bürgschaft nach § 18 Abs. 1 begonnen werden.

(3)

Der Abbiegestreifen nach § 4 Abs. 2 ist spätestens bis zur Eröffnung der ersten Gewerbeeinheit im SO herzustellen.

§ 6**Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

(1)

Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung des Abbiegestreifens beauftragt der Vorhabenträger zu 3. leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie, verkehrsverträgliche und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bieten. Der Vorhabenträger zu 3. hat insoweit das dem Tiefbauamt bekannte Büro Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr Berlin (FGS) beauftragt.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen nach § 4 Abs. 2 Auftragnehmer auszuwählen, die die Kriterien des Unternehmer- und Lieferantenverzeichnisses bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfüllen, soweit diese Kriterien mit EU-Recht vereinbar sind, und von diesen Auftragnehmern die Erklärung und das Verzeichnis der Nachunternehmer nach **Anlage 5** zu verlangen. Er ist für die Einhaltung der Vorschriften der §§ 97 ff. GWB verantwortlich. Der Vorhabenträger zu 3. hat Berlin die Absicht einer Beauftragung für Bauleistungen schriftlich mitzuteilen. Berlin hat das Recht, der Beauftragung innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung aus wichtigem Grund zu widersprechen. Die Erklärung und das Verzeichnis der Nachunternehmer nach **Anlage 5** sind Berlin vorzulegen.

(3)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, die ggf. erforderlichen Vermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit Berlin abzustimmen.

§ 7**Baudurchführung**

(1)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den ggf. betroffenen Versorgungsbetrieben, wie der Vattenfall, der GASAG, den Berliner Wasserbetrieben und der Telekom, sowie mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Verkehrslenkung Berlin und dem Tiefbau- und Grünflächenamt des Bezirks zu planen und den Bauablauf zu koordinieren.

(2)

Berlin oder ein von Berlin beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 8

Haftung; Verkehrssicherung

(1)

Die Fläche, auf der der in § 4 Abs. 2 beschriebene Abbiegestreifen errichtet werden soll, steht im Eigentum von Berlin. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger zu 3. auf allen Flächen, die zur Herstellung des Abbiegestreifens und zur Materiallagerung erforderlich und in dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan gekennzeichnet sind, die Verkehrssicherungspflicht. Satz 2 gilt entsprechend für die Herstellung des Gehwegs gem. § 4 Abs. 2 Satz 4.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. haftet bis zur Übernahme des Abbiegestreifens nach § 10 für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger zu 3. stellt Berlin insoweit von Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung über eine Summe von mind. 2.500.000,00 € für Sachschäden und Personenschäden durch den Vorhabenträger zu 3. gegenüber Berlin nachzuweisen durch Vorlage des Versicherungsvertrages und Nachweis fortlaufender Prämienzahlungen.

§ 9

Abnahme und Mängelansprüche

(1)

Der Vorhabenträger zu 3. hat seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch Berlin frei von wesentlichen Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von wesentlichen Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. zeigt Berlin die vertragsgemäße Herstellung des Abbiegestreifens sowie des Gehwegs schriftlich an. Berlin setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Anlagen sind von Berlin und dem Vorhabenträger zu 3. gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu 3. bzw. die bauausführenden Firmen zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist Berlin berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu 3. beseitigen zu lassen.

(3)

Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB Teil B. Die Frist für die Mängelansprüche wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen im Wesentlichen mängelfreien Erschließungsanlagen durch Berlin.

(4)

Berlin wird im Fall von Mängeln zuerst aus den gem. § 18 Abs. 3 abgetretenen Mängelansprüchen und Bürgschaften vorgehen. Soweit ein Vorgehen nach Satz 1 nicht zum Erfolg führt, gelten die Ansprüche gem. Abs. 3 gegen den Vorhabenträger zu 3.

§ 10

Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage

(1)

Im Anschluss an die Abnahme der im Wesentlichen mängelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen übernimmt Berlin diese unverzüglich in seine Baulast und Verkehrssicherungspflicht. Die Übernahme wird Berlin dem Vorhabenträger zu 3. unverzüglich schriftlich bestätigen.

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach der Abnahme folgende Unterlagen zu übergeben:

- a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch richtig festgestellten Bestandspläne (siehe ABau V 2) in zweifacher Ausfertigung,

- b) die Ergebnisse der Schlussvermessung, die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wurde und eine Bescheinigung des Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) Nachweise über Eignungsprüfungen, Eigenüberwachungen und Kontrollprüfungen.

(3)

Die nach Abs. 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum Berlins.

(4)

Der Vorhabenträger zu 3. erklärt schriftlich, dass alle von ihm beauftragten Leistungen abgerechnet sind. Er stellt Berlin von Forderungen Dritter frei.

Teil III

Gestaltungsmuster; Sonstiges

§ 11

Fassadengestaltung, Gestaltung der Außenanlagen, Werbeanlagen

(1) Fassadengestaltung

Die Vorhabenträger zu 1. und zu 3. verpflichten sich, bei der Realisierung der geplanten Bebauung im MI bzw. SO die Außenfassaden in hellen Farbtönen auszuführen. Rot- und Brauntöne sind unzulässig. Die Oberflächen der Fassaden müssen matt gehalten werden. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Als Material der Außenfassaden sind Natursteine (mit Ausnahme von Granit) und Putz zulässig. Werksteine sind zulässig, wenn sie eine mit den Natursteinen und dem Putz vergleichbare Außenwirkung haben. Im Stadtplanungsausschuss am 10.05.2011 wurden einvernehmlich zwei Steinvorschläge (Kalk- und Werkstein), geschliffen, Farbe hellbeige/creme sintra ausgewählt. Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für verglaste Flächen.

Die Vorhabenträger zu 1. und zu 3. verpflichten sich weiter, bei der Realisierung der geplanten Bebauung im MI bzw. SO einen Flächenanteil von Fenstern und Fassadenöffnungen an den Außenfassaden von mindestens 55 % und maximal 75 % je Gebäude auszuführen.

Die Vorhabenträger zu 1. und zu 3. verpflichten sich zudem, oberhalb des ersten Vollgeschosses grundsätzlich nur Fenster und Wandöffnungen auszuführen, wenn sie ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Fenster und Wandöffnungen müssen dabei eine Höhe von mindestens 65 % der Höhe des dahinterliegenden Geschosses aufweisen. Die Realisierung von Fenstern und Wandöffnungen im liegenden Rechteckformat oder quadratischen Formaten ist ausnahmsweise zulässig, wenn deren Flächenanteil an der Außenfassade oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal 30 % beträgt. Die Regelungen dieses Unterabsatzes gelten nicht für technisch notwendige Wandöffnungen, wie z. B. Lüftungsschlitze.

(2) Gestaltung Außenanlagen/Einfriedungen WA:

Im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Einfriedungen, insbesondere im Bereich der geplanten Bebauung im WA (Flurstück 145), werden die Vorhabenträger die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans sowie die aus der **Anlage 6** ersichtlichen Gestaltungsprinzipien einhalten. Wesentliche Abweichungen von den in der Anlage 6 vereinbarten Gestaltungsprinzipien bedürfen der Zustimmung Berlins.

(3) Gestaltung Werbeanlagen:

Die Vorhabenträger zu 1. und zu 3. werden Werbeanlagen im Sinne einer einheitlichen Gestaltung des MI und des SO nur entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie den folgenden Regelungen realisieren:

Im SO (Häuser 1 bis 4, vgl. **Anlage 8**) und im MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss innerhalb des oberen Drittels von Fenstern und Fassadenöffnungen zulässig. Im SO darf im Bereich des Hauses 4 abweichend von Satz 2 ausnahmsweise auch für Betriebe in den Häusern 1 bis 3 geworben werden.

Die Verbindung von zwei Fenstern oder Fassadenöffnungen durch eine Werbeanlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Werbeanlage eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreitet. Werbeanlagen dürfen nur aus Einzelbuchstaben, Schriftzügen und Symbolen bestehen, hinter denen die Außenfassade, das Fenster oder die Wandöffnung erkennbar sein muss. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zulässig, wenn diese im oberen Drittel von Fenstern und Fassadenöffnungen angebracht werden und die Anzahl drei Werbeanlagen je Seite der Außenfassade nicht über-

schritten wird. Die Verbindung von zwei Fenstern oder Fassadenöffnungen durch eine Werbeanlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Werbeanlage eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreitet. Werbeanlagen dürfen nur aus Einzelbuchstaben, Schriftzügen und Symbolen bestehen, hinter denen die Außenfassade, das Fenster oder die Wandöffnung erkennbar sein muss. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

In den entsprechenden Mietverträgen wird sichergestellt, dass Mieter in den vorgenannten Baugebieten Werbeanlagen nur entsprechend den oben genannten Regelungen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans errichten werden.

(4) Gestaltung Stellplatzanlage/„Grünes Band“:

Im Hinblick auf die Gestaltung der geplanten Stellplatzanlage im SO entlang der Clayallee (beides Flurstück 98) wird der Vorhabenträger zu 3. über die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs hinaus Bäume innerhalb der Stellplatzanlage pflanzen. Insgesamt sollen insoweit mindestens acht Bäume zusätzlich gepflanzt werden, so dass sich die Gesamtzahl der Bäume dann auf mindestens 20 beläuft. Die Stellplätze im SO sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasenfugenpflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrgassen und sonstige Flächen, die dauerhaft befahrbar sein müssen (z.B. Feuerwehrezufahrten).

Der gemäß Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand im MI innerhalb der im Bebauungsplan-Entwurf mit G gekennzeichneten Fläche, bestehend aus vorwiegend Laubbäumen, wie Birken und Eichen, soll gewahrt werden. Im Rahmen der Unterhaltungspflege soll der Charakter des „grünen Bandes“, bestehend aus den verschiedenen Baumarten und offenen Wiesenbereichen, erhalten und verbessert werden.

Die Vorhabenträger zu 1. und zu 3. werden sich jeweils an die aus der **Anlage 7** ersichtlichen Gestaltungsmuster im Sinne eines „grünen Bandes“ halten. Die Einfahrt zur Tiefgarage wird zum Teil durch eine begrünte Plattform abgedeckt, auf der eine Kunstinstallation errichtet wird. Wesentliche Abweichungen von dem in der **Anlage 7** vereinbarten Gestaltungsmuster bedürfen der Zustimmung Berlins.

Der Vorhabenträger zu 1. verpflichtet sich, den vorhandenen Betonsockel mit der Aufschrift „Truman Plaza“ auf eigene Kosten an eine sichtbare Stelle im Bereich des „gründen Bandes“ im MI (Flurstück 98) zu versetzen und zu unterhalten.

(5) Gestaltung und Bepflanzung Außenanlagen SO

Im Hinblick auf die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen im Bereich der geplanten Bebauung im SO (Flurstück 147) verpflichten sich die Vorhabenträger zu 1. und zu 3., sich an die aus der **Anlage 8** ersichtlichen Gestaltungs- und Pflanzmuster zu halten. Wesentliche Abweichungen von dem in der **Anlage 8** vereinbarten Gestaltungs- und Pflanzmuster bedürfen der Zustimmung Berlins.

(6)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass direkt zwischen SO und MI keine Verbindung für Pkw/Lkw bestehen soll.

§ 12

Gerecht

(1)

Die Vorhabenträger zu 1. bis 3. werden im Rahmen der inneren Erschließung auf eigene Kosten die Herstellung eines ca. 3 m breiten Weges als Verbindung vom Hüttenweg über die geplante und im zukünftigen Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche bis zur Marshallstraße sowie durch das SO zur Clayallee bzw. Argentinischen Allee übernehmen. Der herzustellende Weg im Plangebiet ist in dem als **Anlage 9** beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt, wobei sich die Vertragsparteien darüber einig sind, dass der endgültige Verlauf und die endgültige Breite des Weges noch einvernehmlich abzustimmen sind und von der zeichnerischen Darstellung in der **Anlage 9** abweichen können. Der Weg ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Realisierung von 75 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche im WA (§ 19 Abs. 2 BauNVO) herzustellen.

(2)

Die Vorhabenträger zu 1. bis 3. verpflichten sich, den hergestellten Weg dauerhaft ordnungsgemäß zu unterhalten. Ihnen obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

(3)

Die in der **Anlage 9** als Weg gekennzeichnete Fläche bzw. die ggf. nach einvernehmlicher Festlegung gemäß Abs. 1 Satz 2 abweichende Fläche steht für die Benutzung als Weg zugunsten der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Vorhabenträger zu 1. bis 3. verpflichten sich, die vorgenannte Nutzung durch die Eintragung einer Baulast zu sichern. Die entsprechende Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde werden die Vorhabenträger zu 1. bis 3. unverzüglich nach Herstellung des Wegs abgeben.

§ 13

Lärmschutzmaßnahmen

(1)

Auf dem Grundstück Marshallstraße 3 befindet sich eine Jugendfreizeiteinrichtung (Skateboard-Anlage, Basketball-Platz sowie BMX-Platz). In einer Immissionsprognose vom 16.02.2012 empfiehlt das Büro Müller-BBM GmbH Maßnahmen, um Konflikte zwischen der Jugendfreizeiteinrichtung und dem WA zu vermeiden. Der Vorhabenträger zu 2. verpflichtet sich, in den in der **Anlage 12** markierten Bereichen auf dem Grundstück Marshallstraße 3 jeweils eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB aufweisen und platzseitig absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand an der Skateboard-Anlage ist beidseitig absorbierend auszuführen. Abweichende Lärmschutzmaßnahmen bzw. eine Reduzierung oder Erhöhung der vorgenannten Lärmschutzwände sowie sonstige Änderungen hinsichtlich der vereinbarten Maßnahme sind im Einvernehmen mit Berlin zulässig. Die Gestaltung der Lärmschutzwände ist zwischen den Vertragsparteien ebenfalls einvernehmlich abzustimmen, z. B. im Rahmen eines Workshops. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Lärmschutzwände beauftragt der Vorhabenträger zu 2. leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahmen bieten. Der Vorhabenträger zu 2. verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den betroffenen Fachämtern des Bezirks zu planen und den Bauablauf zu koordinieren. Berlin oder ein von Berlin beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Unverzüglich nach der Abnahme der im Wesentlichen mängelfreien Lärmschutzwände übergibt der Vorhabenträger zu 2. diese Berlin.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zu 2. keine Rechtsschutzmöglichkeiten gegen den Betrieb der Jugendfreizeiteinrichtung in seiner jetzigen Form wahrzunehmen, diese Verpflichtung auf Erwerber der sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grundstücke im Bereich des WA weiterzugeben und diese Verpflichtung dinglich zu sichern (vgl. Abs. 2). Zur Konkretisierung der betreffenden Grundstücke nehmen die Vertragsparteien Bezug auf die **Anlage 13**. In dieser Anlage ist der Bereich gekennzeichnet, in dem bei einem Verzicht auf Lärmschutzwände und ohne Berücksichtigung künftiger Bebauung die erforderlichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm von 55 dB(A) am Tage überschritten werden.

(2)

Der Vorhabenträger zu 2. duldet zu Gunsten Berlins alle Einwirkungen, die von der auf dem Grundstück Marshallstraße 3 befindlichen Jugendfreizeiteinrichtung bzw. den dort befindlichen Anlagen (zwei Skaterplätze, ein Basketballplatz sowie ein BMX-Platz) während der Öffnungszeiten zwischen 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr ausgehen. Hinsichtlich der auf Seiten des Vorhabenträgers zu 2. betroffenen Grundstücke wird auf die in Abs. 1 genannte **Anlage 13** Bezug genommen. Der Vorhabenträger zu 2. verzichtet hinsichtlich der vorgenannten Einwirkungen auf Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche, die sich aus dem Eigentum ergeben, insbesondere auf solche aus § 1004 BGB i. V. m. § 906 BGB und aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Der Vorhabenträger zu 2. **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der vorstehenden Immissionsduldung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin und zulasten des im Grundbuch von Dahlem des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 5757, gebuchten Flurstücks 145 der Flur 27 an rangbereiter Stelle einzutragen. Berlin verpflichtet sich im Hinblick auf die anstehenden Grundstücksteilungen, die Löschung der Dienstbarkeit hinsichtlich der nicht im Ausübungsbereich der Dienstbarkeit liegenden Parzellen (vgl. **Anlage 13**) zu bewilligen.

Die Kosten der Eintragung und der Löschung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger zu 2.

Die Vorhabenträger erteilen den Notariatssachbearbeiterinnen des beurkundenden Notars, Frau Liana Görlitz, Frau Katleen Grasmé, Frau Eva Köhler und Frau Christine Loth, alle büroansässig Hagenstraße 23 in 14193 Berlin, und zwar jeder allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unter Ausschluss jeglicher sie persönlich treffenden Haf-

tung, mit Wirkung über den Tod eines jeden Vollmachtgebers hinaus die Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit im Grundbuch, insbesondere bei etwaigen Beanstandungen des Grundbuchamtes, erforderlich oder zweckmäßig sind, auch Grundbuchanträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen.

(3)

Der Vorhabenträger zu 2. verpflichtet sich, zur Sicherung der Verpflichtung zur Herstellung der in Abs. 1 genannten Lärmschutzwände vor Erteilung der ersten Baugenehmigung für Grundstücke im Bereich der in der **Anlage 13** markierten Flächen Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe der zu erwartenden Herstellungskosten zu leisten. § 18 Abs. 4 und 5 gelten entsprechend. Die Freigabe der Bürgschaft und die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde erfolgt nach Herstellung der in Abs. 1 genannten Lärmschutzwände.

§ 14

Teich

(1)

Der Vorhabenträger zu 2. verpflichtet sich, auf dem Flurstück 145 einen mindestens ca. 5.000 m² großen Teich herzustellen, dessen Lage sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf (**Anlage 1**) ergibt. Die bei der Herstellung und Unterhaltung des Teiches und der Uferbereiche zu berücksichtigenden Vorgaben ergeben sich aus dem als **Anlage 10** beigefügten Maßnahmenkatalog vom 06.02.2012. Wesentliche Abweichungen von den in der Anlage 10 vereinbarten Vorgaben bedürfen der Zustimmung Berlins. Die Fertigstellung des Teiches hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Realisierung von 75 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche im WA (§ 19 Abs. 2 BauNVO) zu erfolgen und ist Berlin schriftlich anzuzeigen.

(2)

Der gemäß Abs. 1 herzustellende Teich ist vom Vorhabenträger zu 2. dauerhaft und störungsfrei zu erhalten und zu pflegen.

§ 15

Ladezone Argentinische Allee

Der Vorhabenträger zu 3. wird in dem in der **Anlage 11** als Aufstellfläche gekennzeichneten Bereich der Argentinischen Allee eine Ladezone für den Anlieferverkehr der geplanten Bebauung im SO entlang der Argentinischen Allee einrichten. Berlin stimmt der Einrichtung dieser Ladezone zu. Die endgültige Lage der Ladezone ist einvernehmlich mit dem Tiefbauamt und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Durch die Errichtung einer Rampe auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu 3. könnte es im Bereich der Schnittstelle zum Gehweg der Argentinischen Allee zur Notwendigkeit von baulichen Anpassungen kommen. Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, die insoweit notwendigen baulichen Änderungen im Bereich des Gehweges einvernehmlich mit dem Tiefbauamt abzustimmen und auf eigene Kosten vorzunehmen.

§ 16

Begrenzung Verkaufsfläche

(1)

Berlin und der Vorhabenträger zu 3. stimmen darin überein, dass die Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 2.500 m² begrenzt wird. Hinsichtlich des Begriffs „Verkaufsfläche“ wird Bezug genommen auf die Definition unter Ziff. 7. des Anhangs III der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29.09.2007 (Amtsblatt für Berlin, Nr. 50 vom 15.11.2007, Seiten 2957 ff.).

(2)

Der Vorhabenträger zu 3. verpflichtet sich, für das SO innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages keinen Bauantrag zu stellen, der die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters zum Gegenstand hat. Bei einem Lebensmitteldiscounter im Sinne des Satzes 1 handelt es sich um einen Betrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.200 qm, der im Wesentlichen nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft. Der Lebensmitteldiscounter unterscheidet sich vom sogenannten Vollsortimenter neben der geringeren Verkaufsfläche durch seine kleinere Angebotspalette.

(3)

Der im Bebauungsplan festgesetzte Quotient zur Verkaufsfläche (0,47) gilt für das SO insgesamt. Im Falle der Grundstücksteilung im Bereich des SO hat der Vorhabenträger zu 3. zu

beachten, dass der Quotient auch auf den Teilflächen eingehalten wird und diese Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 17

Folgeeinrichtungen

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans zieht einen Bedarf an Kita-Plätzen nach sich. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass der diesbezügliche Bedarf bei ca. 50 Plätzen liegen wird. Die Vorhabenträger zu 1. und 2. werden sich in angemessener Weise an der Deckung des erwarteten Bedarfs bzw. den dadurch entstehenden Folgekosten beteiligen. Dies wird dadurch geschehen, dass die Vorhabenträger zu 1. und 2. eine Kita im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes herstellen bzw. Flächen vergünstigt zur Verfügung stellen oder in Kooperation mit Investoren in der unmittelbaren Umgebung (z. B. dem Investor auf dem Grundstück des Oskar-Helene-Heims) die in Satz 2 genannte Anzahl von Plätzen zur Verfügung stellen, oder dadurch, dass sich die Vorhabenträger zu 1. und 2. in angemessener Weise an der eventuell erforderlichen Verbesserung vorhandener Kita-Plätze in der Umgebung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes beteiligen, indem sie Berlin einen einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschuss gewähren.

Die Einzelheiten werden die Vertragsparteien in einem vor Festsetzung oder Planreife des Bebauungsplans gem. § 33 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Nachtrag zu diesem Vertrag vereinbaren, sobald feststeht, welche der oben dargestellten Lösungen favorisiert wird.

§ 18

Sicherheitsleistungen, Patronatserklärung

(1)

Zur Sicherung der sich aus § 4 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 7 für den Vorhabenträger zu 3. sowie zur Sicherung der sich aus § 13 für den Vorhabenträger zu 2. ergebenden Verpflichtungen leisten die Vorhabenträger zu 2. bzw. zu 3. vor Wirksamwerden dieses Vertrages Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe der zu erwartenden Planungs- und Herstellungskosten sowie der Kosten für die Überprüfung der tatsächlichen Verkehrsentwicklung sowie für die ggf. erforderliche Verstärkung der Poller. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung, dass es sich teilweise nur um Eventualpositionen handelt, ein Bürg-

schaftshöchstbetrag in Höhe von insgesamt 200.000,00 € (in Worten: zweihunderttausend Euro).

(2)

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers zu 3. ist Berlin berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger zu 3. zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 4 Abs. 2 dieses Vertrages aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Bürgschaftsurkunde ist unverzüglich nach Übernahme der in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen durch den Bezirk in seine Baulast gem. § 10 Abs. 1 Satz 1, nach Herstellung der ggf. erforderlichen Verstärkung der Poller gem. § 4 Abs. 7 bzw. nach Durchführung des Monitorings sowie der Feststellung der Notwendigkeit korrigierender Maßnahmen gem. § 4 Abs. 3 zurückzugeben bzw. jeweils anteilig zu reduzieren.

(3)

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen wird der Vorhabenträger zu 3. die ihm seitens mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zu übergebenden Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 3 % der jeweiligen Bruttoabrechnungssummen an Berlin gemeinsam mit den zugrunde liegenden Mängelansprüchen abtreten. Berlin ist verpflichtet, diese Abtretungen anzunehmen. Der Vorhabenträger zu 3. hat durch die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse gegenüber den Unternehmen sicherzustellen und Berlin gegenüber nachzuweisen, dass die Unternehmen und der Sicherungsgeber aus der Gewährleistungsbürgschaft der Abtretung zustimmen. Die Freigabe der Bürgschaften und die Rückgabe der Bürgschaftsurkunden erfolgen nach Ablauf der Mängelanspruchsfristen.

(4)

Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten. Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken Berlins auszustellen (siehe ABau).

(5)

Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger zu 3.

(6)

Der Vorhabenträger zu 4. erklärt hiermit, bis zur vollständigen Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Einfluss in der Weise geltend zu machen, dass die Vorhabenträ-

ger zu 1. bis 3. finanziell so ausgestattet bleiben, dass sie ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber Berlin pünktlich und vollständig erbringen können.

§ 19

Allgemeine Pflichten der Vorhabenträger

(1)

Die Vorhabenträger sind verpflichtet, ihre Aufgaben jeweils in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Die Vorhabenträger werden im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2)

Die Vorhabenträger werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von Berlin und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Sie haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(3)

Die Vorhabenträger werden Berlin unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie beabsichtigen, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen.

(4)

Die Vorhabenträger werden jeweils sicherstellen, dass die Verpflichtungen für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke durch sie oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden. Von der Weitergabepflichtung ausgenommen sind Verkäufe von Wohnungseigentum und Grundstücksverkäufe im Rahmen von Bauträgergeschäften mit Ausnahme der Verpflichtungen zur Gestaltung der Außenanlagen/Einfriedungen im WA (vgl. § 11 Abs. 2) sowie zur Pflege des Teichs (vgl. § 14). Die Vorhabenträger haften auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die jeweils in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass Berlin der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtung schriftlich zustimmt. Auf § 1 Abs. 4 wird verwiesen.

§ 20**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.

(4)

Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Die Vorhabenträger tragen die Beurkundungskosten.

(5)

Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Berlin und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(6)

Diesem Vertrag liegen 13 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans 6-22 (Stand: 16.03.2012)
- Anlage 2: Lageplan mit Darstellung der Eigentumsverhältnisse
- Anlage 3: Lageplan Abbiegestreifen/Mittelstreifendurchbruch Clayallee
- Anlage 4: Stellen, mit denen die Entwurfsplanung abzustimmen ist
- Anlage 5: Erklärung und Verzeichnis der Nachunternehmer
- Anlage 6: Gestaltungsprinzip in Außenanlagen/Einfriedungen WA

- Anlage 7: Gestaltungsmuster Stellplatzanlage
- Anlage 8: Gestaltungsmuster/Pflanzmuster SO
- Anlage 9: Lageplan Weg
- Anlage 10: Maßnahmenkatalog Teich
- Anlage 11: Lageplan mit Kennzeichnung der Ladezone
- Anlage 12: Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche der Lärmschutzwände
- Anlage 13: Lageplan mit Kennzeichnung der Flächen, die mit Dienstbarkeit zu belasten sind

§ 21

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 22

Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 6-22 in Kraft getreten ist oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt worden ist. § 1 Abs. 3 Satz 5 bleibt unberührt.

Vorstehende Niederschrift nebst Anlagen wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Lagepläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und erörtert, die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: