

Kooperationsvereinbarung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages über das Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 91, 95/ Prenzlauer Allee 104

Zur Regelung der gemeinsamen Umsetzung des Teilprojekts
„teilweise Umnutzung und Gestaltung der Grünfläche Erich-Weinert-Str. 91“

zwischen dem

Stadtentwicklungsamt Pankow,
vertreten durch Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste,
Herrn Cornelius Bechtler,
Storkower Str. 97, 10407 Berlin

- Bezirksamt -

und der

Archigon Prenzlauer Allee 104 GmbH & Co KG,
vertreten durch die Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH,
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Gunther Hastrich,
Oranienburger Straße 17, 10178 Berlin

- Vorhabenträgerin -

Präambel

Die Vorhabenträgerin plant auf den Grundstücken Erich-Weinert-Straße 95/Prenzlauer Allee 104 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der Neubau auf dem Grundstück Erich-Weinert-Straße 95 soll, wie im Werkstattverfahren 2018 festgehalten, auf der östlichen Grenze zur bestehenden Grünfläche auf dem Grundstück Erich-Weinert-Straße 91, errichtet werden. Es ist geplant, den Neubau fußläufig über das Grundstück Erich-Weinert-Straße 91 zu erschließen. Der Neubau soll, um eine städtebaulich ansprechende Situation zu schaffen, zur Grünfläche hin geöffnet werden.

Dazu ist es erforderlich, den zur Erschließung gedachten Teil der Grünfläche einzuziehen und anschließend als Verkehrsfläche zu widmen. Als Ausgleich für den Verlust dieses Teils der Grünfläche übernimmt die Vorhabenträgerin die Gestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche sowie der neu entstehenden Verkehrsfläche.

§ 1 Gegenstand der Kooperationsvereinbarung

Diese Vereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für den Teileinzug der Grünfläche und die anschließende Widmung als Verkehrsfläche.

Voraussetzung für die Teileinziehung der Grünfläche und die anschließende Widmung als Verkehrsfläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Im Folgenden werden die Eckpunkte des zu schließenden Vertrages festgelegt:

- Parallel zur Verhandlung des städtebaulichen Vertrages werden die Verwaltungsakte zur Teileinziehung der Grünfläche Erich-Weinert-Str. 91 (Flurstück 133) und der anschließenden Widmung dieser Teilfläche als Verkehrsfläche vorbereitet. Die Verwaltungsakte werden Zug um Zug mit Wirksamwerden des städtebaulichen Vertrages erlassen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Gestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche sowie der neu entstehenden Verkehrsfläche auf ihre Kosten. Sie übernimmt ebenfalls die Kosten für die Planung durch ein Landschaftsplanungsbüro.
- Die Planung wird fortlaufend zwischen den Beteiligten abgestimmt. Beteiligte auf bezirklicher Seite sind das Umwelt- und Naturschutzamt, das Straßen- und Grünflächenamt sowie das Stadtentwicklungsamt. Von Seiten der Vorhabenträgerin nimmt an der Abstimmung diese selbst und das von ihr beauftragte Landschaftsplanungsbüro teil.
- Die Abstimmungen finden in regelmäßigen Gesprächsrunden statt (Workshopverfahren). Die Beteiligten verpflichten sich zur kontinuierlichen Teilnahme an den Abstimmungsrunden
- Der Gestaltung liegen folgende Eckpunkte zugrunde:
 - Beide Flächen, die Grünfläche, wie auch die Verkehrsfläche, werden klimagerecht gestaltet. Die Stadtnatur soll geschützt und gefördert werden. Z. B. durch weitest gehende Entsiegelung der Flächen bzw. durch Nutzung wassergebundener Decken oder die Pflanzung großkroniger Bäume für die Verschattung der Flächen.
 - Die Flächen sollen auch der Erholung der Bewohner und Besucher dienen. Die Verkehrsfläche soll in angemessenem Umfang auch als Freifläche eines im Erdgeschoss des Neubaus untergebrachten Cafés dienen.
 - Die Vegetation der Grünfläche soll so gestaltet werden, dass eine Sichtbeziehung zur Erdgeschosszone der umgebenden Bebauung gewährleistet ist.
- Der genaue Umfang der Leistungen der Vorhabenträgerin zu Gestaltung der Flächen wird in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

§ 2 Regelungslücken und salvatorische Klausel

Die vorliegende Kooperationsvereinbarung kann nicht alle mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zusammenhängenden Punkte bereits abschließend regeln. Daher vereinbaren die Parteien, sich in Fällen, in denen sich Regelungslücken zeigen oder wenn sich eine Fortschreibung von der Vereinbarung als sinnvoll erweist, diese entsprechend zu ergänzen.

Sollten einzelne Regelungen der vorliegenden Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Regelungen durch andere Regelungen zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck der betreffenden Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst weitgehend entsprechend.

§ 4 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den _____

 Cornelius Bechtler
 Stadtentwicklungsamt Pankow

Berlin, den 10.12.24

 Gunther Hastrich
 Archigon Prenzlauer Allee 104 GmbH & Co KG

Kooperationsvereinbarung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages über das Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 91, 95/ Prenzlauer Allee 104

Zur Regelung der gemeinsamen Umsetzung des Teilprojekts
„teilweise Umnutzung und Gestaltung der Grünfläche Erich-Weinert-Str. 91“

zwischen dem

Stadtentwicklungsamt Pankow,
vertreten durch Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste,
Herrn Cornelius Bechtler,
Storkower Str. 97, 10407 Berlin

- Bezirksamt -

und der

Archigon Prenzlauer Allee 104 GmbH & Co KG,
vertreten durch die Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH,
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Gunther Hastrich,
Oranienburger Straße 17, 10178 Berlin

- Vorhabenträgerin -

Präambel

Die Vorhabenträgerin plant auf den Grundstücken Erich-Weinert-Straße 95/Prenzlauer Allee 104 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der Neubau auf dem Grundstück Erich-Weinert-Straße 95 soll, wie im Werkstattverfahren 2018 festgehalten, auf der östlichen Grenze zur bestehenden Grünfläche auf dem Grundstück Erich-Weinert-Straße 91, errichtet werden. Es ist geplant, den Neubau fußläufig über das Grundstück Erich-Weinert-Straße 91 zu erschließen. Der Neubau soll, um eine städtebaulich ansprechende Situation zu schaffen, zur Grünfläche hin geöffnet werden.

Dazu ist es erforderlich, den zur Erschließung gedachten Teil der Grünfläche einzuziehen und anschließend als Verkehrsfläche zu widmen. Als Ausgleich für den Verlust dieses Teils der Grünfläche übernimmt die Vorhabenträgerin die Gestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche sowie der neu entstehenden Verkehrsfläche.

§ 1 Gegenstand der Kooperationsvereinbarung

Diese Vereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für den Teileinzug der Grünfläche und die anschließende Widmung als Verkehrsfläche.

Voraussetzung für die Teileinziehung der Grünfläche und die anschließende Widmung als Verkehrsfläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Im Folgenden werden die Eckpunkte des zu schließenden Vertrages festgelegt:

- Parallel zur Verhandlung des städtebaulichen Vertrages werden die Verwaltungsakte zur Teileinziehung der Grünfläche Erich-Weinert-Str. 91 (Flurstück 133) und der anschließenden Widmung dieser Teilfläche als Verkehrsfläche vorbereitet. Die Verwaltungsakte werden Zug um Zug mit Wirksamwerden des städtebaulichen Vertrages erlassen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Gestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche sowie der neu entstehenden Verkehrsfläche auf ihre Kosten. Sie übernimmt ebenfalls die Kosten für die Planung durch ein Landschaftsplanungsbüro.
- Die Planung wird fortlaufend zwischen den Beteiligten abgestimmt. Beteiligte auf bezirklicher Seite sind das Umwelt- und Naturschutzamt, das Straßen- und Grünflächenamt sowie das Stadtentwicklungsamt. Von Seiten der Vorhabenträgerin nimmt an der Abstimmung diese selbst und das von ihr beauftragte Landschaftsplanungsbüro teil.
- Die Abstimmungen finden in regelmäßigen Gesprächsrunden statt (Workshopverfahren). Die Beteiligten verpflichten sich zur kontinuierlichen Teilnahme an den Abstimmungsrunden
- Der Gestaltung liegen folgende Eckpunkte zugrunde:
 - Beide Flächen, die Grünfläche, wie auch die Verkehrsfläche, werden klimagerecht gestaltet. Die Stadtnatur soll geschützt und gefördert werden. Z. B. durch weitest gehende Entsiegelung der Flächen bzw. durch Nutzung wassergebundener Decken oder die Pflanzung großkroniger Bäume für die Verschattung der Flächen.
 - Die Flächen sollen auch der Erholung der Bewohner und Besucher dienen. Die Verkehrsfläche soll in angemessenem Umfang auch als Freifläche eines im Erdgeschoss des Neubaus untergebrachten Cafés dienen.
 - Die Vegetation der Grünfläche soll so gestaltet werden, dass eine Sichtbeziehung zur Erdgeschosszone der umgebenden Bebauung gewährleistet ist.
- Der genaue Umfang der Leistungen der Vorhabenträgerin zu Gestaltung der Flächen wird in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

§ 2 Regelungslücken und salvatorische Klausel

Die vorliegende Kooperationsvereinbarung kann nicht alle mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zusammenhängenden Punkte bereits abschließend regeln. Daher vereinbaren die Parteien, sich in Fällen, in denen sich Regelungslücken zeigen oder wenn sich eine Fortschreibung von der Vereinbarung als sinnvoll erweist, diese entsprechend zu ergänzen.

Sollten einzelne Regelungen der vorliegenden Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Regelungen durch andere Regelungen zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck der betreffenden Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst weitgehend entsprechend.

§ 4 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den _____

 Cornelius Bechtler
 Stadtentwicklungsamt Pankow

Berlin, den 03.12.24

 Gunther Hastrich
 Archigon Prenzlauer Allee 104 GmbH & Co KG