

Zwischen

dem Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (i. F. Bezirk),

der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (i. F. BIM),

der ZUSAMMENKUNFT Berlin eG, Genossenschaft für Stadtentwicklung (i. F. ZKB eG )

der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (i. F. WBM)

und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (i.F. SenSW)

- alle zusammen. i.F. Beteiligte –

wird folgende Vereinbarung getroffen:

## **I. Vorbemerkung und Rahmenbedingungen**

Im Kapitel „besondere Orte“ schrieb sich Ende 2016 die Berliner Landesregierung in ihre Koalitionsvereinbarung:

*Das Haus der Statistik wird als Ort für Verwaltung sowie Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen entwickelt. Die Koalition beabsichtigt, das Haus in Landeseigentum zu überführen. Es soll ein Projekt mit Modellcharakter entstehen, indem neue Kooperationen und eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft sichergestellt werden.*

Als Standort für neue Flächen zur überwiegenden Unterbringung der Berliner Verwaltung, zur Einrichtung von Flächen für Sozial-, Bildungs- und Kulturnutzungen sowie zur Errichtung von Wohnungen wurde im Sommer 2017 die Immobilie Otto-Braun-Str. 70,72/Karl-Marx-Allee 1/Mollstr. 4 in Berlin-Mitte, welche mit dem ehemaligen *Haus der Statistik* bebaut ist und das seit 10 Jahren leer steht und verfällt, auf Vorschlag des Landes Berlin in den Hauptstadtfinanzierungsvertrag aufgenommen und vom Bund erworben.

Wesentlicher Grund für das landesseitige Interesse an der Immobilie waren die Nutzungspotenziale der vorhandenen großen, zusammenhängenden Flächen für Verwaltungsnutzungen mit ebensolchen Flächenanforderungen, da diese Flächen im landeseigenen Portfolio derzeit so nicht, bzw. am freien Mietmarkt nur sehr gering zur Verfügung stehen.

Kurz bevor diese Idee der Berliner Regierung, die Häuser für eigene Zwecke vom Bund zu erwerben, bekannt wurde, gründete sich die Initiative Haus der Statistik und unterbreitete im Dezember 2015 in einer öffentlichen Pressekonferenz den bereits recht weit ausgearbeiteten Vorschlag, die Bestandsgebäude umzunutzen für ein „Zentrum für Geflüchtete – Soziales – Kunst – Kreative“ (i.F. Nutzungskonzept der Initiative) einschließlich integrierter und inklusiver Wohnangebote in den Bestandsgebäuden. Kurz darauf wurde das Nutzungskonzept um „und lokale Demokratie“ erweitert, um zu signalisieren, dass in den Bestandsgebäuden und / oder im Neubaupotenzial ein notwendig gewordenes Rathaus Mitte sowie neue Wohnungen eine willkommene Nachbarschaft wären.

In der Folge gab es diverse Gespräche zwischen Bezirks- und Landespolitik und Initiative, wobei die Initiative seit April 2016 durch die ZKB eG als ihr rechtsfähiger Partner vertreten

wurde. Es bildete sich der von beiden Seiten getragene grundsätzliche Gedanke heraus, die sich zunächst ausschließenden Nutzungen nicht gegen-, sondern miteinander in einer gemeinsamen Projektentwicklung zu planen.

Dieser Ansatz gilt sowohl für die Bestandsgebäude als auch die Neubaupotenziale.

Das weitere Planungsverfahren wird entsprechend einer Abstimmung mit SenSW vom Bezirk geleitet.

Im August 2017 wurde auf Vorschlag der Berliner Landesregierung zwischen dem Bezirk, der BIM und der ZKB eG eine grundsätzliche Einigung erzielt, wie sich die Nutzungen Landesverwaltung, Rathaus, Wohnen und solche gem. Nutzungskonzept der Initiative rein quantitativ auf verschiedene Baufelder im Bestand und Neubau verteilen.

Dazu soll zunächst ein verbindliches Nutzungskonzept abgestimmt und danach der Umfang und die Intensivität der Partizipation verbindlich festgelegt werden.

Ursprünglich war der Abriss der Bestandsbebauung mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 64.600 m<sup>2</sup> inkl. Untergeschosse und Flachbauten sowie die städtebauliche Neuordnung des Areals im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (B-Plan 1-70a) vorgesehen. Alternativ dazu soll nun die bestehende Bebauung<sup>x</sup> federführend durch die BIM baulich ertüchtigt und zu 80% einer geeigneten Büro-/Verwaltungsnutzung sowie zu 20% im Sinne des Nutzungskonzeptes der Initiative umgesetzt werden.

Ergänzend dazu werden durch das Land Berlin/Bezirk sowie die WBM auf der Verkehrsfläche im Innenhof sowie auf durch Abbruch von Flachbauten generierten Freiflächen Wohnungsbau, ein neues Bezirksamt und Gebäude für Mischnutzungen im Sinne des Nutzungskonzeptes der Initiative errichtet.

Die Beteiligten erklären vorbehaltlich einer städtebaulichen sowie bau- und planungsrechtlichen Überprüfung zum gemeinsamen Ziel folgende quotale Aufteilung vorzunehmen:

Auf den Neubaufeldern (Nr. 3, 4 und 5 in Anlage 1) sollen

- ca. 25.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnungsbau für ca. 300 WE der WBM
- ca. 25.000 m<sup>2</sup> BGF für Rathaus mit BVV-Saal und
- ca. 15.000 m<sup>2</sup> BGF für Nutzungen im Sinne des Nutzungskonzeptes der Initiative (incl. genossenschaftlichem Wohnungsbau),

mithin insgesamt ca., 65.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

Nach Schaffung des dafür erforderlichen Bauplanungsrechts werden die entsprechenden Flächen realgeteilt und das Neubaufeld der WBM per Einbringung sowie die weiteren Neubaufelder ggf. auch durch sonstige Übertragung den jeweiligen Bauherren vorbehaltlich evtl. notwendiger Gremienzustimmungen einzelner Beteiligter zugeordnet werden.

Bau- und planungsrechtlich bedingte Veränderungen der erzielbaren Bruttogrundfläche (Zielgröße 65.000 m<sup>2</sup> BGF) auf den Neubaufeldern werden quotale (vgl. vorgenannt: quotale Aufteilung) unter den drei genannten Nutzungen aufgeteilt.

x ( ca. 46'000qm BGF incl. UG in den Häusern A-D)

Planungsgegenstand der Kooperationsvereinbarung bezogen auf die Neubaufelder und insbesondere Bezug von Angaben zur BGF ist das Areal im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes 1-70a (Anlage1).

Die Beteiligten dieser Kooperationsvereinbarung machen sich das Motto der Koalitionsvereinbarung zu Eigen und wollen in gemeinsamer Verantwortung einen Beitrag für folgendes Ziel leisten:

„Berlin gemeinsam gestalten – solidarisch, nachhaltig, weltoffen.“

Gemeinsam übernehmen sie die Verantwortung für den Anspruch, *neue Kooperationen und eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft* sicher zu stellen.

Den Beteiligten und insbesondere der Z -KB eG ist dabei klar, dass die ZKB eG nicht per se „die Stadtgesellschaft“ repräsentiert, auch wenn sie aus der sehr breit aufgestellten Initiative Haus der Statistik hervorgegangen ist und dieser als ihr rechtsfähiges Instrument dienen soll.

### **Dies vorausgeschickt vereinbaren die Beteiligten das Folgende:**

#### **II. Gemeinsames Arbeitspensum**

in der so genannten „Phase 0“ produzieren die Beteiligten gemeinsam bis spätestens August 2018 Ergebnisse gemäß dem gemeinsamen Arbeitspensum (Anlage 2)

#### **III. Funktions- und Arbeitsweise**

1. Die Beteiligten erwerben jeweils durch ihre Mitarbeit an dieser kooperativen Projektentwicklung keine Ansprüche jedweder Art gegenüber einer teilnehmenden oder dritten Partei.
2. Dessen ungeachtet wird nicht ausgeschlossen, dass in Hinblick auf die Flächen gem. Nutzungskonzept der Initiative die Ergebnisse dieser Kooperation dazu führen, dass einzelne Beteiligte, die noch nicht Teil des Verfahrens oder institutionell beteiligt sind, ebenfalls mit der Entwicklung des Areals Haus der Statistik befasst sein werden.
3. Die Beteiligten dieser Kooperation sagen zu, dass sie ihre spezifischen Fähigkeiten und Ressourcen im erforderlichen Umfang der Kooperation zur Verfügung stellen.
4. Die Beteiligten begrüßen und respektieren die seitens der Berliner Verwaltung federführende Rolle des Bezirksamtes Mitte von Berlin, vertreten durch den Baustadtrat.
5. Zur Klarstellung nehmen die Beteiligten zur Kenntnis, dass es der Initiative Haus der Statistik freisteht, weiterhin eigene öffentliche Veranstaltungen auch mit Unterstützung und Teilnahme der ZKB eG durchzuführen.

Die ZKB eG sorgt ggf. für rechtzeitige Information der Beteiligten.

6. Die Beteiligten verpflichten sich gegenseitig zur vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies bedeutet insbesondere die zeitnahe und umfassende Information der Beteiligten untereinander und auf die Projektziele gerichtete Abstimmungsprozesse.

7. Die Kündigung dieser Kooperationsvereinbarung ist allen Beteiligten jederzeit möglich. Sie ist gegenüber allen Beteiligten schriftlich zu erklären und zu begründen. Von dem oder den Kündigenden bis zum Zeitpunkt der Kündigung eingegangene Verpflichtungen, deren Erfüllung für die Fortführung der Vereinbarung notwendig ist, bleiben davon unberührt. Bis zur Kündigung getroffene Vereinbarungen behalten in diesem Fall für die verbleibenden Beteiligten ihre Gültigkeit und gelten auch für an Stelle der Kündigenden ggf. hinzukommenden neuen Beteiligten.
8. Die Beteiligten benennen jeweils bis zu drei Ansprechpersonen für die wesentlichen Gegenstände der Kooperation, insbesondere: Prozessdesign, Planung, Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit.
9. Verlautbarungen gegenüber der Öffentlichkeit sollen grundsätzlich nur in abgestimmter Form erfolgen.

Anlagen: 1 Lageplan  
2 gemeinsames Arbeitspensum  
3 Rahmenterminplan

---

Unterschriften - Berlin, den 29.01.2018:



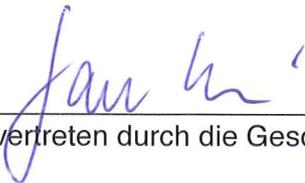
---

Bezirk, vertreten durch Herrn Baustadtrat Gothe



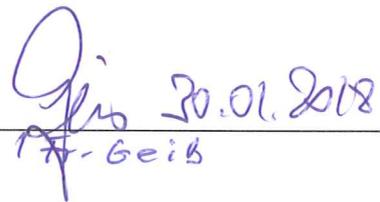
---

BIM, vertreten durch die Geschäftsführung / Herr Lemiss

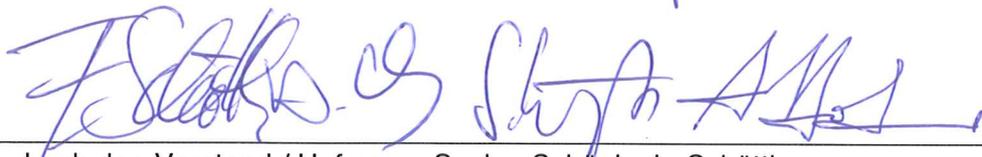


---

WBM, vertreten durch die Geschäftsführung / Herr Kowalewski



Geib 30.01.2018



---

ZKB eG, vertreten durch den Vorstand / Hofmann, Sachs, Schöningh, Schöttle

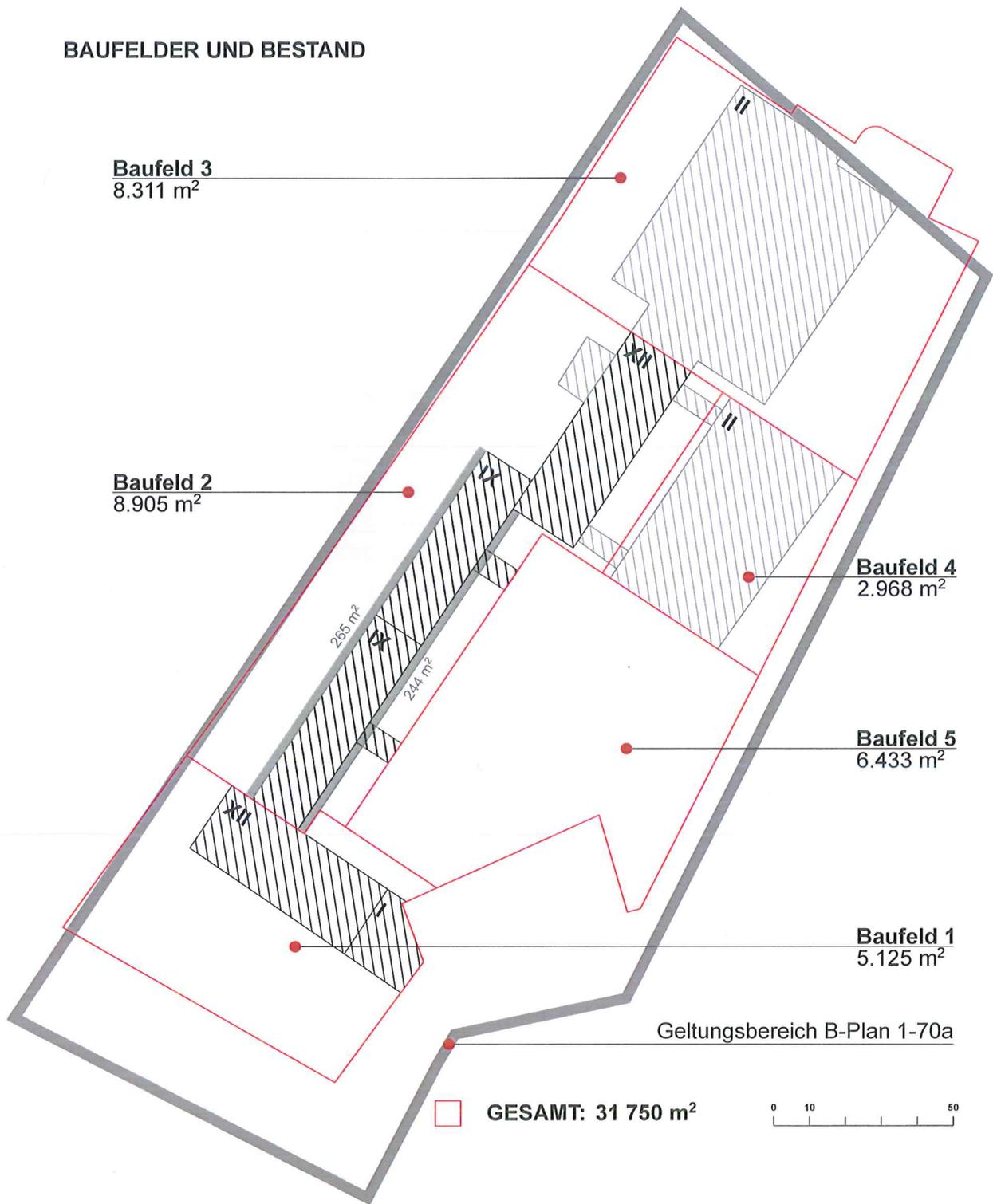


---

SenSW, vertreten durch Frau Senatorin Lompscher

**Anlage 1 – Lageplan** (ohne Maßstabsangabe)

**BAUFELDER UND BESTAND**



## Anlage 2 – gemeinsames Arbeitspensum

1. Bestandsaufnahme (Bestandsgebäude, Stadtraum, Planungsrecht, Nutzungsabsichten, Potenziale, Terminziele)  
Räumliche, konzeptionelle und inhaltliche Einbeziehung der Neubaupotenziale rund um die Hochhäuser des bestehenden Ensembles,  
Analyse der städtebaulichen Studien i.A. von SenSW von 01-2017
2. örtliche Stakeholder identifizieren und initial einbinden
3. Ein Leitbild für das Haus der Statistik auf Basis des Koalitionsvertrages;  
abgestimmt mit BIM, Bezirk, Senatsverwaltungen, WBM, Nachbarn und örtlichen Initiativen
4. ein verbindliches, abgestimmtes Nutzungskonzept
5. Modelle transparenter Vergabeverfahren für Flächen gem. Nutzungskonzept der Initiative
6. Organisationsstruktur und Prozessgestaltung bis in die Nutzungsphase.  
Beschreibung von Methodik und Herangehensweise sowie Vorschläge zu Veranstaltungsthemen, -zielen und -formaten
7. Organisations- und Finanzierungsmodell des Planungsprozesses und der Bauträgerschaft für das Bestandsgebäude A in Abstimmung zwischen BIM und ZKB eG
8. Organisations- und Finanzierungsmodell des Planungsprozesses und der Bauträgerschaft für die Gebäude für Mischnutzungen im Sinne des Nutzungskonzeptes der Initiative
9. Vorschläge zu Verteilung der Rollen, Aufgaben und Zuständigkeiten; ggf. räumlich und zeitlich abzugrenzen

Es sollen Zwischenergebnisse zu den Punkten 1 bis 9 mit Darstellung in Texten, Grafiken und Plänen entwickelt werden.

10. Kostenrahmen, Kostenverteilung und Zeitschiene der partizipativen Projektentwicklung;  
in bis zu 5 Phasen, von heute bis Fertigstellung der Umnutzungen und Neubauten.
11. Verbindliche Verabredungen herbeiführen zwischen Bezirk, Senat, WBM, BIM und örtlichen Initiativen zum weiteren Vorgehen, insbesondere hinsichtlich der Maßnahmen mit Modellcharakter zur Mitwirkung der Stadtgesellschaft in den Phasen gem. Punkt 10  
und  
Umfang und Intensivität der Partizipation
12. Schlussredaktion und Zusammenfassung der Ergebnisse in einer Broschüre;  
Druckvorlage
13. Bewertung der Leitlinien Bürgerbeteiligung des Bezirks Mitte sowie der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsneubau und Empfehlung, welche Bestandteile hiervon für den Prozess HdS relevant sind; ggf. Handlungs- und Ergänzungsbedarf benennen.  
Einvernehmlich von den Beteiligten vereinbarte Zwischenergebnisse sind als verbindlich anzusehen
14. Durchführung öffentlicher Veranstaltungen
15. Abschluss einer etwaigen Projektentwicklungsvereinbarung zwischen den Beteiligten
16. Die Beteiligten gehen dabei von dem als Anlage 3 beigefügten Rahmenterminplan aus