

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“
gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel
- vertreten durch den Magistrat -

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Beethoven Development GmbH
Beethovenstraße 5, 97080 Würzburg
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl -

- nachfolgend „Investor“ genannt -

- beide gemeinsam nachfolgend „Vertragsparteien“ genannt -.

Stand 14.10.2020

Präambel

Grundlage des Vertrages ist die gemeinsame Absicht von Investor und Stadt, die als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Gebäude des ‚Magazinhofes‘ zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Der städtebauliche Vertrag wird geschlossen, um den Investor zur Kostentragung für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und den im Zuge des Bauleitplanverfahrens anfallender Arbeiten zu verpflichten.

Der städtebauliche Vertrag dient darüber hinaus der vorbereitenden Regelung zur Umsetzung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.

§ 1

Gegenstand und Ziel

- (1) Der Investor beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12, das Quartier „Magazinhof“ ein Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazinhofs zu verwirklichen. Teil des Konzeptes ist darüber hinaus die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben. Das Vertragsgebiet umfasst ausschließlich das oben genannte Flurstück. Der Investor ist Eigentümer der Fläche.
- (2) Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/10, „Leuschnerstraße - Magazinhof“ eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Absicherung für das Projekt zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben dem in Absatz 1 genannten Grundstück auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99. Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, 49/6 (alle Flur 24) auch Teile der Flurstücke 49/7 aus Flur 4, 50/53 aus Flur 3, 126/22 aus Flur 24 und 61/8 aus Flur 3 im Geltungsbereich.

- (3) Voraussetzung für die Bearbeitung von Anträgen zur Erteilung von Genehmigungen für Abbruch, Umnutzung und Neubauvorhaben durch die Stadt ist die Vorlage von Sanierungs- und Finanzierungskonzepten für mind. 75% der zu erhaltenden Gebäudeteile der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (A-D, vgl. Anlage 2a) durch den Investor.
- (4) Auf dem Magazinhof-Gelände ist eine gute soziale Durchmischung der Bewohner und ein entsprechender Wohnungsmix Zielsetzung.
§ 8 des Vertrages beinhaltet Verpflichtungen des Investors gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung des mit der Bauleitplanung verfolgten Ziels der Wohnraumversorgung. Zu diesem gesetzgeberischen Ziel i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zählt u.a. die Ermöglichung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen. Die Stadt Kassel verfolgt entsprechend die Ziele, kurzfristig vergünstigten Wohnraum zu schaffen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.
- (5) Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen als gewerbliche Baufläche und der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar und soll angepasst werden. Die Stadt Kassel beantragt die Änderung beim Zweckverband Raum Kassel.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und mit Darstellung der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Anlage 1)
Das Vertragsgebiet stimmt mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht überein (vgl. § 1 Abs. 2).
- b) der städtebauliche Entwurf in der Fassung vom August 2018 (Anlage 2a) sowie der Freiflächenplan in der Fassung vom September 2020 (Anlage 2b)
Der städtebauliche Entwurf bildet die planerische Grundlage für die Bebauungsplaninhalte. Es enthält u.a. die Bezeichnung der Bestandsgebäude (vgl. § 1 Abs. 4)
- c) die Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 18.09.2020 (Anlage 3)
- d) der Übersichtsplan mit den bestehenden denkmalgeschützten Pflasterflächen (Anlage 4)
- e) ein Muster-Antragsformular (Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung für die Förderung von Wohneigentum, Anlage 5).

§ 3

Denkmalschutz

- (1) Der Investor verpflichtet sich, den historischen Bestand der denkmalgeschützten Gebäude (A-D) inklusive der Verladerampen grundsätzlich zu erhalten, zu sanieren und entsprechend der zukünftigen Nutzung um- und auszubauen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Gleiches gilt für die historischen Gleisanlagen und das Basaltpflaster auf dem Hof (Kennzeichnung in der Anlage 4). Die Gebäude sind in ihrem Raumeindruck/ ihrer Dimension und städtebaulichen Struktur erlebbar zu belassen und denkmalgerecht zu ertüchtigen. Mängel in der Bausubstanz, die zu weiteren Schäden führen könnten, sind durch den Investor, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten zu beheben.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, vor dem Beginn von Abbrucharbeiten im durch die Untere Denkmalschutzbehörde bereits freigegebenen Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit eine Fotodokumentation zu fertigen und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überlassen.
- (3) Der Investor und seine Nachfolger im Eigentum sind gem. § 13 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) verpflichtet, die denkmalgeschützte Sachgesamtheit (Gebäude, Gleisanlagen, Erschließungsflächen mit Basaltpflaster) zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
- (4) Die geltenden Vorschriften des Hess. Denkmalschutzgesetzes bleiben im Übrigen unberührt.

§ 4

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße – Magazinhof“ aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die planungsrechtliche Absicherung für Folgenutzungen der historischen Gebäude des Magazinhofs und für neue urbane Wohn- und Mischnutzungen zu schaffen.
- (2) Der Investor übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt und dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf (Anlage 2a) die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans. Er verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und für die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie zu deren Auswertung und Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung soweit erforderlich. Die Stadt kann vom Investor die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes Planungsbüro zu vergeben. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass damit die NH Projektstadt bereits beauftragt wurde.

§ 5

Kostenträger

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die entstehenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen und auf eigene Kosten bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches mitzuwirken.

- (2) Die Mitwirkung bezieht sich auf die Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, die Beteiligung der betroffenen Fachämter und Träger öffentlicher Belange, die Vorbereitung und Unterstützung der Durchführung und Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie die Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich.
- (3) Kosten der gemeindlichen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 6

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, Planungshoheit

- (1) Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.
- (2) Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens berühren nicht die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien. Die gemeindliche Planungshoheit und insbesondere die Aufgabe der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 7 BauGB verbleiben bei der Stadt.
- (3) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten, die sich durch die Einschaltung Dritter ergeben, erfolgt durch den Investor unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Stadt ist dazu berechtigt, das Verfahren in jedem Stadium auszusetzen oder abubrechen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Die Stadt führt alle erforderlichen Verfahrensschritte durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.

§ 7

Haftung der Stadt

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht von der Stadt beschlossen oder nicht rechtswirksam wird, kann der Investor keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.
- (2) Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Rahmen einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

§ 8

Soziale Wohnraumförderung

- (1) Der Investor verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB in Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote vom 24.06.2019 mindestens 25 % der zu realisierenden Wohneinheiten (bezogen auf die Anzahl) in den Teilgebieten MU 5-7 an Personen zur Selbstnutzung zu veräußern. Die Erwerber müssen die Einkommensvoraussetzung nach den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) – „Förderung Wohneigentum – Neubau“ vom 18.06.2019 erfüllen.

Nach Ziffer 1.3. der Richtlinien darf das Einkommen der Haushalte die Einkommensgrenze des § 5 Absatz 1 Nr. 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit für einen Einpersonenhaushalt 24.807 € pro Jahr (= brutto ca. 36.500 Euro pro Jahr), für einen Zweipersonenhaushalt 41.722 € pro Jahr (= brutto ca. 59.600 Euro pro Jahr) und einem Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person in Höhe von 8.458 € (= brutto ca. 12.100 Euro pro Jahr). Bei Kindern erhöht sich die Einkommensgrenze um 650 Euro pro Jahr (= brutto ca. 920 Euro pro Jahr).

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach §§ 6 und 7 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) in der jeweils gültigen Fassung, nämlich regelmäßig das Jahreseinkommen des vorausgegangenen Kalenderjahres.

Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Kassel zur Einhaltung der Einkommensgrenze (Wohnberechtigungsbescheinigung für Eigentumsprogramme, siehe Anlage 5).

Werden Wohnungen mit dem Ziel der Weitervermietung veräußert, sind diese nur auf die Quote anrechenbar, wenn die Anfangskaltmiete für die Dauer von mindestens 3 Jahren nach erstmaliger Vermietung einen Betrag von 8,00 €/qm-Wohnfläche und Monat nicht überschreitet und die Mieter die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr.2 des HWOFG nicht überschreiten. Der Erwerber ist vom Investor entsprechend vertraglich zu binden.

- (2) Die jeweiligen Kaufverträge zwischen dem Investor und der Erwerberin/ dem Erwerber beinhalten zugunsten der Stadt ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht zum beim Ersterwerb geleisteten Kaufpreis innerhalb von 15 Jahren ab dem ersten Erwerb nach Maßgabe dieser Vereinbarung.

Das Ankaufsrecht kann von der Stadt ausgeübt werden, wenn die jeweilige Wohnung in diesem Zeitraum ohne Zustimmung der Stadt veräußert wird. Die Stadt wird ihre Zustimmung zu einer Veräußerung erteilen, wenn (i) die bzw. der vorgesehene Erwerberin/ Erwerber selbst berechtigt i.S.v von Abs. 1 ist oder (ii) im Falle der Weitervermietung die Anfangskaltmiete für die Dauer von mindestens 3 Jahren nach erstmaliger Vermietung einen Betrag von 8,00 €/qm-Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Die Werte sowohl des Einkommensnachweises gemäß Abs. 1 als auch des Kaufpreises des Ersterwerbs und der Anfangsmiete bei Weitervermietung werden gemäß den Entwicklungen des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst.

Verfahren

- (3) Der Investor weist der Stadt Kassel spätestens nach Ablauf von 3 Jahren nach Baubeginn durch Vorlage der Kaufverträge und der Wohnberechtigungsscheine für das Hessische Eigentumsprogramm die vertragsgemäße Erfüllung der „Sozialwohnungsquote“ nach.
- (4) Die Anträge auf Wohnberechtigungsbescheinigungen sind von den Bewerbern beim Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel zu stellen.
- (5) Die Stadt bestätigt, dass im jeweils entsprechenden Umfang die Verpflichtung erfüllt worden ist und gibt die Sicherheit in der entsprechenden Höhe (siehe Abs. 8 - 9. „Laufzeit, Absicherung“) frei.
- (6) Stadt und Investor verpflichten sich, Interessenten in geeigneter Weise auf diese Möglichkeit des Erwerbs preisgünstigen Wohnungseigentums hinzuweisen. Die Möglichkeit der Einschaltung eines Vermittlers (z.B. Wohnungsmaklers) steht beiden Parteien auf eigene Kosten zur Verfügung.

Laufzeit, Absicherung

- (7) Die Verpflichtung des Investors, die entsprechenden Wohneinheiten ausschließlich zu den vorbeschriebenen Konditionen anzubieten und zu veräußern, besteht drei Jahre ab der Anzeige des Baubeginns der zu erstellenden Wohnungsobjekte („Verpflichtungszeitraum“). Im Falle einer

schuldhaften Verzögerung der Baufertigstellung durch den Investor oder einer über das normale Maß hinausgehenden Bauzeit verlängert sich der Verpflichtungszeitraum entsprechend.

Die Parteien verpflichten sich die Praktikabilität und den Erfolg des Programms jeweils nach Ablauf des ersten und zweiten Jahres gemeinsam zu evaluieren und – soweit dies eine Seite für erforderlich ansieht – geeignete Modifikationen zu vereinbaren und umzusetzen.

- (8) Für jede Wohneinheit, die innerhalb des Verpflichtungszeitraums nicht entsprechend der hier vereinbarten Konditionen veräußert werden kann, wird der Investor eine Ersatzzahlung von 10.000 € zahlen.

Die Stadt wird die Ersatzzahlung zweckgebunden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung verwenden.

Zur Absicherung dieser Verpflichtung leistet der Investor eine entsprechende Sicherheit in Höhe von 10.000 € je Wohnung in Form einer Bürgschaft zwei Wochen nach der Erteilung der Baugenehmigung.

- (9) Nach Ablauf dieses Verpflichtungszeitraums und – soweit die Zahlungspflicht gemäß vorstehend Abs. 8 entstanden ist – Nachweis der entsprechenden Ersatzzahlung(en), bestätigt die Stadt dem Investor, dass nunmehr alle Wohneinheiten im Wohnungsneubau in den Teilgebieten MU 5-7 frei vermarktet werden können.

§ 9

Bürgschaftsregelungen

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung eines Parkhauses entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf (Anlage 2a). Da der Baukörper für den Stellplatznachweis des Gesamtprojekts erforderlich ist und eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellt, werden die Kosten für die Errichtung des Baukörpers (1,38 Mio. €) über eine Erfüllungsbürgschaft zugunsten des beauftragten Bauunternehmens abgesichert. Der Investor stellt sicher, dass die Bürgschaft so ausgestaltet ist, dass bei Wegfall des Vorhabenträgers die Stadt vom beauftragten Bauunternehmen die Fertigstellung des Baukörpers aus den Bürgschaftsmitteln verlangen kann.

- (2) Es ist aufgrund der vorliegenden worst-case-Betrachtung des Verkehrslärms gegebenenfalls erforderlich auch zum Schutz der südlichen Bebauung (Teilflächen MU 5- MU 7) aktiven Lärmschutz umzusetzen. Daher verpflichtet sich der Investor innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit mind. 7 m Breite einen Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten bevor ein Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Teilflächen MU 5 – MU 7 eingeleitet wird. Hierfür wird eine Bürgschaftshöhe von 200.000 € vereinbart.

Der Weitergabe der Errichtungs- und Bürgschaftsverpflichtung an den jeweiligen Rechtsnachfolger stimmt die Stadt hiermit zu.

- (3) Der Investor hat für die in (1) und (2) bezeichneten Sicherheitsleistungen eine Bürgschaft bei einem in der Europäischen Union zugelassenen und anerkannten Kreditinstitut oder Kreditversicherer vorzulegen.

Die Bürgschaftserklärungen sind schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Vorauslage (§ 771 BGB) abzugeben. Sie dürfen nicht auf bestimmte Zeit begrenzt, nicht bedingt und nicht widerruflich sein. Der Investor ist berechtigt, die Bürgschaften auf mehrere Teilbürgschaften aufzuteilen, sofern dabei die gesamte Bürgschaftssumme erreicht wird und die Teilbürgschaften jeweils die vorstehend genannten Anforderungen erfüllen.

Die in (1) und (2) bezeichneten Bürgschaften sind der Stadt spätestens vier Wochen nach der abschließenden rechtswirksamen Unterzeichnung dieses Vertrages vorzulegen. Die Stadt wird dem Investor das entsprechende Datum rechtzeitig vorher mitteilen.

- (4) Die Verpflichtung zur Absicherung der Parkhaus-Errichtung durch Bürgschaft nach (1) entfällt, wenn sich das Parkhaus zum nach (3) vereinbarten Zeitpunkt bereits im Bau befindet und dessen zeitnahe Fertigstellung aus Sicht der Stadt gewährleistet ist.

Die Verpflichtung zur Absicherung der Lärmschutzwall-Errichtung durch Bürgschaft nach (2) entfällt, wenn sich der Lärmschutzwall zum nach (3) vereinbarten Zeitpunkt bereits im Bau befindet und dessen zeitnahe Fertigstellung aus Sicht der Stadt gewährleistet ist.

- (5) Der Investor kann nach Erfüllung einzelner Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag jeweils in angemessenem Umfang eine teilweise Reduzierung der Bürgschaftssumme oder die Rückgabe einzelner Teilbürgschaften verlangen. Eine ersatzweise zu stellende neue Bürgschaft oder die verbleibenden Teilbürgschaften müssen ausreichen, um die verbleibenden Zahlungs- und sonstigen Leistungspflichten der Investoren, einschließlich möglicher Vertragsstrafen und Zahlungspflichten im Falle einer Ersatzvornahme, abzusichern. Die verbliebene Bürgschaft oder die verbliebenen Teilbürgschaften sind nach vollständiger Erfüllung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen des Investors zurückzugeben.

- (6) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass für die Umsetzung bzw. Herstellung und die Unterhaltung der im Quartier vorhandenen und als private Verkehrsflächen im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibenden Erschließungsflächen keine Bürgschaft verlangt wird.

Der Umgang mit den im Zusammenhang mit der Sachgesamtheit stehenden historischen Verkehrsflächen (Basaltpflaster) regelt sich durch die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (vgl. § 3).

§ 10

Regelungen zu Erschließung, Freiraumgestaltung und städtebaulichen Gestaltung, Artenschutz

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Laufe des Planungsverfahrens bzw. zur Realisierung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen weitere vertragliche Regelungen auch im Hinblick auf die zeitliche und technische Umsetzung getroffen werden können („Kanal- bzw. Straßenausbauvertrag“).

Neben den verkehrlichen und den infrastrukturellen Erschließungsfragen sind die Fragen zum Ausbau der privaten Verkehrsflächen, sowie die Fragen der künftigen Freiraum-/Außenanlagen-gestaltung und der Begrünungsmaßnahmen (ggfls. in einem separaten städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB) zu regeln.

- (2) Die in Abs. 1 genannten Maßnahmen sind durch und auf Kosten des Investors vorzubereiten und durchzuführen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich die im Rahmen der Planung erforderlich werdenden Anpassungen im öffentlichen Straßenraum zur Grundstücksanbindung/-erschließung auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu planen und baulich umzusetzen.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, sich an den Kosten für die Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger an der Leuschnerstraße zu beteiligen, wenn die bauliche Umsetzung der Maßnahme in einem Zeitraum bis maximal 5 Jahre nach Wirksamwerden dieses Vertrages erfolgt.

Geprüft werden die Anlage einer Querungshilfe oder einer ungekoppelten Lichtsignalanlage. Die entsprechenden Kostenschätzungen belaufen sich zurzeit auf 60.000 bis 70.000 €.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Kostenanteil des Investors sich auf die tatsächlichen Kosten bezieht und auf 70.000 € begrenzt ist. Die Planung und die bauliche Umsetzung erfolgen durch die Stadt – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt.

- (5) Der Investor verpflichtet sich, im Quartiersparkhaus 10 % der Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge auszustatten.
- (6) Der Investor verpflichtet sich möglichst frühzeitig ein Entwässerungskonzept entsprechend den von KASSELWASSER vorgegebenen Randbedingungen auszuarbeiten.
- (7) Der Investor verpflichtet sich, möglichst frühzeitig ein Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Feuerwehr zur inneren Erschließung auszuarbeiten.
- (8) Der Investor verpflichtet sich, die Eintragung von im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder sonstigen Dienstbarkeiten ins Grundbuch entschädigungs- und entgeltfrei zu veranlassen und die Kosten für die Eintragung zu tragen.
- (9) Der Investor verpflichtet sich, die jeweiligen Hochbauentwürfe für alle Teilbereiche im Beirat für Stadtgestaltung vorzustellen.
- (10) Die zukünftige Fassade des Parkhauses (MU 8) soll auf Grundlage der Empfehlung des Beirates für Stadtgestaltung in Holz ausgeführt werden.
- (11) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Umfeld bereits fertiggestellter Bauvorhaben bis spätestens in der ersten Pflanzperiode im Folgejahr umzusetzen. Gehölzpflanzungen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, sind spätestens in der ersten Pflanzperiode im Folgejahr nach Wirksamwerden dieses Vertrages umzusetzen.
- (12) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Nisthilfen an den Bestands- und Neubaugebäuden bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme anzubringen.

§ 11

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor verpflichtet sich, bei einem Verkauf des Grundstücks oder Teilen des Grundstücks die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Sofern der Investor seiner Weitergabeverpflichtung nach Satz 1 bei einem Verkauf nicht nachkommt und die Stadt die (restlichen) Planungs- und Bauarbeiten selbst durchführt oder durch einen Dritten durchführen lässt, verpflichtet sich der Investor die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

Kassel, den

Magistrat der Stadt Kassel

Investor

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat

Volker Mohr
(-63-)

Heiko Büsscher
(-631-)


Beethoven Gruppe
Beethovenstraße 5
97080 Würzburg
Tel. +49 931 78 48 121
info@beethoven-gruppe.de
www.beethoven-gruppe.de

Niko Rotschedl
Geschäftsführer
Beethoven Development GmbH

Fabian Schäfer / Jochen Scharf
(-6312-)

Anlagen

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und mit Darstellung der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches
2. Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom August 2018 (Anlage 2a) + Freiflächenplan in der Fassung vom September 2020 (Anlage 2b)
3. Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 18.09.2020
4. Übersichtsplan mit denkmalgeschützten Pflasterflächen
5. Muster-Antragsformular (Antrag zum Erwerb einer vergünstigten Eigentumswohnung)