

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. VI/18 „Kellermannstraße / Ostring“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Projektgesellschaft Ostringquartier Kassel GmbH & Co.KG

- vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED]

Kastanienallee 2
31224 Peine

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorhaben

Errichtung eines Studentenwohnheims auf dem ehemaligen Reitstallgelände

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken in der Gemarkung Kassel, Flur 33, Flurstücke 46/10, 46/11 und 46/12 ein Studentenwohnheim mit zusätzlicher Nutzung im Erdgeschoss zu bauen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller betroffenen Grundstücke.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie der Trägung der Planungs- und Erschließungskosten, sobald der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Abweichend von § 2 (1) der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel vom 01.03.2001, zuletzt geändert am 27.05.2013 (im Folgenden „Stellplatzsatzung genannt“), wird aufgrund von § 2 (3) der Stellplatzsatzung eine geringere Zahl an Stellplätzen als ausreichend erachtet. Gemäß § 2 (1) der Stellplatzsatzung wird die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entweder anhand der Anlage I der Stellplatzsatzung errechnet oder – davon abweichend – im Bebauungsplan festgesetzt. Nach der Anlage I der Stellplatzsatzung wären für die Baumaßnahme 159 Einstellplätze (je Wohnung 1 Stellplatz) und ggf. 3 Stellplätze für die Pra-

xis- bzw. Büroräume (je 35 ² ein Stellplatz) im EG sowie 1 Stellplatz für einen Kiosk (1 Stellplatz pro Laden < 100 m² Verkaufsnutzfläche) erforderlich. Davon wären 2 Stück für Rollstuhlfahrer vorzusehen (mind. 1 %). Hinzu kämen 319 Fahrradstellplätze (2 pro Wohnung plus 20 %, also 1 Stück, am Anteil der übrigen Stellplätze). Aufgrund der realen Verkehrsverhältnisse, die durch die spezifischen örtlichen Bedingungen geprägt sind, wurde für den Bebauungsplan Nr. VI/18 „Kellermannstraße / Ostring“ eine von der Anlage I abweichende Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen ermittelt. Dies geschah unter den folgenden Voraussetzungen:

- Fußläufige Entfernung zur Universität
- Hoher Studentenanteil in Verbindung mit den Kennwerten von Autobesitz bei Studenten (Die 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks für das Jahr 2012 hat ergeben, dass gut 1 Drittel (34 %) der Studenten kein eigenes Auto haben).
- Nähe zur Haltestelle Weserspitze mit 3 Tram-Linien im jeweils 15-Minuten-Takt und sehr guter Anbindung an Innenstadt, Hauptbahnhof und IC-Bahnhof in Wilhelmshöhe
- Das Semesterticket, das jeder Student mit der Einschreibung erhält, wird aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV optimal genutzt werden können.

Der Vertrag regelt auch die Sicherstellung der notwendigen Stellplätze.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am 7. Oktober 2013 die Offenlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen worden. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB entsprechend den Vorgaben dieses Planes geändert.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 „Kellermannstraße / Ostring“ inklusive des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2

Grundlagen

- (1) Dem Vertrag liegen zugrunde:
 1. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
 2. der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Entwurf, Anlage 2).
- (2) Die Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben beinhaltet den Bau einer Wohnanlage für studentisches Wohnen. Im Erdgeschoss entlang der Ihringshäuser Straße werden darüber hinaus Büro- und Praxisräume eingerichtet, die einer Büro- und Praxisnutzung, zur Unterbringung studentischer Arbeits- und Gemeinschaftsräume und / oder der Unterbringung einer örtlichen Polizeistation dienen. Im Erdgeschoss wird Wohnen ausschließlich zum Innenhof hin und entlang der Kellermannstraße stattfinden. Im Flügel Ihringshäuser Straße wird, angrenzend an den Bereich des Foyers, ein Büro für einen Concierge untergebracht.
- (2) Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von annähernd 3.600 m². Der Neubau erreicht eine Grundfläche von ca. 2.088 m². Das Bauvorhaben besteht aus einem in der Höhe differenzierten U-förmigen Baukörper mit Unterkellerung für Tiefgarage, Technik- und Fahrradabstellräumen. Der IV- bis V-geschossige Baukörper (oberes Geschoss nur Staffelgeschoss) umschließt einen begrünten Innenhof.
- (3) Der Erschließungsbereich mit Concierge-Büro orientiert sich mit einer repräsentativen Treppenanlage zum Ostring. In den übrigen Flächen des Erdgeschosses sind zur Ihringshäuser Straße hin Büro- und Praxisflächen untergebracht, zur Kellermannstraße hin sowie in den Innenhof orientiert befinden sich Apartments. Insgesamt werden über Erschließungsflure und geschlossene Laubengänge maximal 159 Apartments für studentisches Wohnen erschlossen, davon 81 1-Zimmer- und 78 2-Zimmer-Apartments. Die Größe der 1-Zimmer Apartments beträgt 21 - 27 m², die 2-Zimmer-Apartments haben eine Größe von ca. 44 m². Die Apartments orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen sowohl zu den das Objekt umschließenden Straßen als auch in den Innenhof. Das Vorhaben wird über Aufzüge als Durchlader vom Ostring und über rampenartig ausgebildete Durchgänge in den Innenhof im Nordwesten und Nordosten barrierefrei erschlossen. Sämtliche Wohnplätze sind über die Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar. Im Untergeschoss sind Technikräume sowie der ruhende Verkehr untergebracht. Dort befindet sich eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen. Offene Fahrradabstellbereiche mit abschließbaren Fahrradboxen, die ausschließlich der Erschließung der Wohnanlage dienen, bieten ausreichend Platz für die erforderlichen Fahrradabstellplätze.
- (4) Die Gebäudeteile werden in konventioneller Bauweise im Wärmedämmverbundsystem errichtet und treten als farblich abgestimmte Gebäudekörper in Erscheinung. Die Außenfassaden der Baukörper werden hell verputzt. Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.
- (5) Der begrünte Innenhof bietet Aufenthaltsqualität für Bewohner. Sitzelemente und Treffpunkte laden zum Verweilen ein. Der Innenbereich wird komplett von Nebenanlagen freigehalten und bietet die Möglichkeit der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung.
- (6) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Ihringshäuser Straße. Die Tiefgaragenausfahrt ist so zu gestalten, dass die vorgeschriebenen Sichtfelder auf den Gehwegbereich eingehalten werden. Im Innenhofbereich werden nahe des Zugangs von der Ihringshäuser Straße 9 Stellplätze geschaffen, die über ein Car-Sharing Modell bedient werden. Der Bereich des Innenhofs südlich der Tiefgarageneinfahrt wird von Stellplätzen freigehalten.

- (7) Das Konzept sieht folgenden energetischen Baustandard vor: Die geplanten Gebäude werden in Anlehnung an die aktuelle Definition des Förderstandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Energieeffizienzhaus KfW 70 errichtet.
- (8) Als effizientes Heizsystem ist die Nutzung von Fernwärme vorgesehen, sofern die Städtische Werke AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbietet. Ist kein Fernwärmeanchluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so wird die Wärmeversorgung über eine Holzpelletanlage sichergestellt.
- (9) Ergänzend gelten die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2).

§ 4

Stellplatznachweis

- (1) Nach Abschluss des Bauvorhabens ist auf Grundlage der in der Präambel genannten Kriterien die folgende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen:
 - 106 Stellplätze für Wohnen (1 Stellplatz für 1,5 Studentenapartments)
 - 4 Stellplätze für Co-Working-Space, Praxisräume, Polizeistation und Kiosk
 - 11 Stellplätze für Besucher
 - 237 Fahrradstellplätze (1 pro Zimmer) für Wohnen und 1 Fahrradstellplatz für die übrigen Nutzungen
- (2) Die genannten Stellplätze sind in folgender Art und Lage nachzuweisen:
 - 2 Stück der gesamten Kfz-Stellplätze müssen rollstuhlgerecht sein.
 - Der Vorhabenträger wird am Standort gemeinsam mit einem Car-Sharing-Anbieter 9 Carsharing-Plätze einrichten. Hierfür kann von einem Ersatz von 5 Einstellplätzen durch einen Carsharing-Standort ausgegangen werden und die Zahl der real zu schaffenden Stellplätze um 45 Einstellplätze reduziert werden.
 - Die Car-Sharing-Stellplätze werden im Innenhof eingerichtet.
 - Es werden 76 Tiefgaragenstellplätze geschaffen.
 - Die Fahrradstellplätze zu den Wohnungen werden in abschließbaren Boxen in der Tiefgarage untergebracht. Der Fahrradstellplatz für die übrigen Nutzungen ist im Eingangsbereich zum Ostring hin zu schaffen.

§ 5

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmi-

gung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertigstellen und in Nutzung nehmen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabschnittsbescheinigung nachzuweisen.

- (3) Bei Nichteinhalten der Punkte 1 und 2 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB aufheben.

§ 6

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.

§ 7

Begrünungs- und Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/18 „Kellermannstraße / Ostring“ vorgesehenen Festsetzungen für Begrünungs- und Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung des Vorhabens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

§ 8

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 9

Haftung

- (1) Der derzeitige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt den Vorhabenträger nach Übergang des Grundstücks an den etwaigen Rechtsnachfolger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat.
- (2) Gemäß § 1 (3) BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen

des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig, ist ausgeschlossen.

- (3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegenüber der Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte, sowie für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von der Stadt als Satzung beschlossen werden sollte.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenreden sind unwirksam. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- (2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass Formmängel die Gültigkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berühren. Sollte ein Teil der Vereinbarung nichtig sein, so bleibt der übrige Teil davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu finden, die den in § 1 der Vereinbarung genannten Zielsetzungen am nächsten kommt.
- (3) Die Vertragspartner verpflichten sich, bei Änderung geltender Rechts- und Verwaltungsvorschriften die hiervon betroffenen Vertragsbestimmungen den geänderten Verhältnissen anzupassen.
- (4) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den 26.3.2014

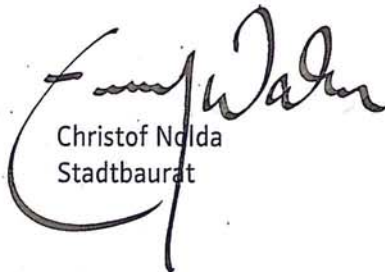
Peine, den 15.02.2014

Magistrat der Stadt Kassel

Vorhabenträger



Bertram Hilgen
Oberbürgermeister



Christof Nolda
Stadtbaurat



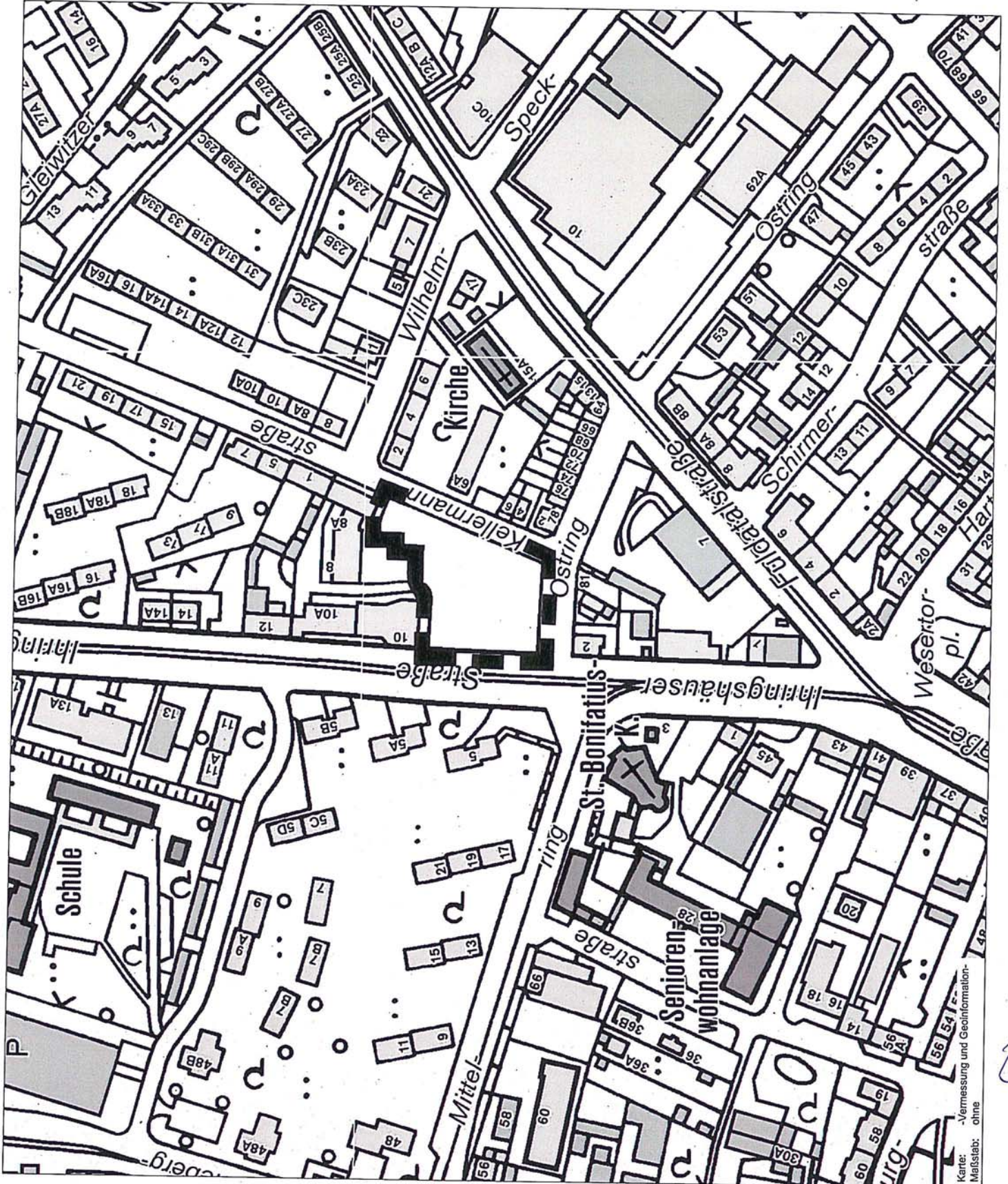
Geschäftsführer

Anlagen

1. Lageplan
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 1 zum
Durchführungsvertrag

vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. VI / 18
"Kellermannstraße /
Ostring"



Karte: -Vermessung und Geoinformation-
Maßstab: ohne

