

Städtebaulicher Vertrag zum Planfeststellung-ersetzenden Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/3 „Jägerkaserne II + III, Bosestraße“ gemäß § 11 Baugesetzbuch

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH

Druseltalstraße 31,
34131 Kassel

vertreten durch die Geschäftsführer
Lars Bergmann und Lilia Nacke

- nachfolgend „Bauträger“ genannt –

Präambel

Der Bauträger beabsichtigt das teilweise bebaute Areal der ehemaligen Jägerkaserne II + III, im Stadtteil Wehlheiden in Kassel, als Wohnbaufläche zu konvertieren. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst mit dem Ziel, die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 9:

Areal Jägerkaserne II: Flurstücke 38/45 und 38/46

Areal Jägerkaserne III: Flurstücke 38/59, 38/60, 38/62, 38/63, 38/69, 38/75, 38/77, 38/79, 38/80, 38/81 und 38/82,

sowie Teilflächen der Flurstücke des öffentlichen Verkehrsraumes:

- Gemarkung Wehlheiden, Flur 9: Teilflächen Flurstücke 36/2 (Bosestraße) und 38/51 (Ludwig-Mond-Straße)

- Gemarkung Wehlheiden, Flur 7: Flurstück 106/4 (Bosestraße), Teilfläche von 106/10 (Ludwig-Mond-Straße)

- Gemarkung Kassel, Flur 51: Flurstücke 110/14 und 110/13 (Ludwig-Mond-Straße), Teilfläche von Flurstück 114/5 (Bosestraße)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen „Öffentliche Verwaltung“ dar, und wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bauträger hat in Abstimmung mit der Stadt in 2014 einen Städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, der die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bildet. Der Bauträger hat sich im Städtebauli-

chen Vertrag vom 21.03.2014 dazu verpflichtet, sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen und zur Umsetzung und Durchführung des Bauvorhabens weitere vertragliche Vereinbarungen abzuschließen.

Zur Regelung aller Maßnahmen, die als Erkenntnis aus dem Bebauungsplanverfahren hervorgegangen und die Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens sind, wird dieser Städtebauliche Vertrag geschlossen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des Neubaus von fünf Wohngebäudezeilen, Umbau von Bestandsgebäuden und Herstellen der Erschließungs- und Freiflächenanlagen auf dem Baugelände, Areal der ehem. Jägerkaserne II. Darüber hinaus die Herstellung der Grundstückseinfahrt und der Umbau der Kreuzung Bosestraße / Ludwig-Mond-Straße Kassel. Grundlage der Umsetzung bildet der Planfeststellungs-ersetzende Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/3 „Jägerkaserne II+III, Bosestraße“. Dieser Städtebauliche Vertrag trifft weitere Regelungen zu folgenden Maßnahmen und Teilmaßnahmen des Gesamtvorhabens:
 - Neubau von fünf Gebäudezeilen zum Zwecke des Wohnungsbaus mit Tiefgarage
 - die Herrichtung von Räumen für eine zweizügige Kindertagesstätte mit Außenspielfläche
 - Übergabe einer Grundstücksfläche zum Zwecke einer öffentlichen Verkehrsfläche
 - Eintrag von Wegerechten im Grundbuch
 - Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel
 - Versetzen einer denkmalgeschützten Mauer auf dem Grundstück
 - die verkehrliche Erschließung des Grundstückes
 - die Herstellung aller Versorgungsmedien incl. einer Freifläche für eine Trafostation
 - Umbau der Kreuzung Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße incl. aller verkehrstechnisch erforderlichen Anlagen (Signalisierung, Markierung, Beschilderung)
 - die Anlage und Gestaltung der Außenflächen des Wohnbaugrundstücks
 - die Anlage von wohnungsnahen Kleinkinder-Spielflächen
 - Herstellung objektbezogener Fahrradstellplätze, oberirdische Parkplätze sowie Parkplätze für Carsharing und Leerrohre zur Nachrüstung für E-Mobilität
 - Umweltfreundliche Versorgung mit Heizenergie
 - Ausführung von Maßnahmen zum Artenschutz
 - Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung
 - Gestaltung der Gebäudefassaden
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 1) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.
3. Die Regelungen aus diesem Vertrag lassen die Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag vom 12.02./ 31.03.2014 unberührt.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2017 (Anlage 1).
2. Entwurfsplanung – Vorabzug – „Erschließung der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel“ vom 21.12.2016, des Büro Brilon-Bonzio-Weiser, Bochum (Anlage 2)
3. Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ vom 02.06.2017 (Anlage 3)
4. Lageplan mit Eintragung der zu übereignenden Grundstücksfläche (Anlage 4)

§ 3

Bebauungsplan

Der Bauträger wird den Bebauungsplan Nr. II/3 "Jägerkaserne II + III, Bosestraße" gem. Städtebaulichen Vertrag vom 21.03.2014 auf seine Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07. Oktober 2013 begonnen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis 24. Februar 2017 durchgeführt. Parallel zum Beschluss des Städtebaulichen Vertrages wird der Bebauungsplan den städtischen Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Der Bauträger beabsichtigt, das in seinem Eigentum und Besitz befindliche Areal der ehemaligen Jägerkaserne II im Stadtteil Wehlheiden in Kassel für Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene bisher gewerblich genutzte Fläche freizuräumen und eine städtische Siedlung mit fünf, als Zeilen angeordnete Wohnungsbauten mit entsprechenden Freiflächen zu errichten. Das Vorhaben steht im räumlichen Zusammenhang mit dem westlich gelegenen Gelände Jägerkaserne III, das ebenfalls in Teilen von dem Bauträger zu Wohnbauflächen entwickelt wurde. Die Einbeziehung dieses Geländeteils in den Bebauungsplan sichert dessen Bestand.

Der Bauträger verpflichtet sich im Bereich Jägerkaserne II zum Abbruch der vorhandenen Bauwerke, soweit sie nicht gemäß der künftigen Nutzungsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ genutzt werden. Zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Bosestraße 3, zur Bereitstellung von Räumen oder Flächen für eine Kindertagesstätte, sowie zum Neubau von fünf vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden gem. Wettbewerbsergebnis aus 2014, bzw. dem städtebaulichen Entwurf mit Stand der Vorplanung vom 13.08.2015 und 18.08.2015. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen der Wohnanlage werden als private Erschließung (Verkehrswege, Leitungsgebundene Medien) durch den Bauträger in eigener Verantwortung und Abstimmung mit den Leitungsträgern geplant und hergestellt. Daneben verpflichtet sich der Bauträger, alle durch das Vorhaben ausgelösten und erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum in Abstimmung mit der Stadt zeitgerecht zu planen, durchzuführen und die Kosten zu tragen. Dies betrifft den Umbau der Kreuzung Bosestraße/Ludwig-Mond-Straße und die Herstellung der Grundstückszufahrt im Bereich der Bosestraße, Höhe Bantzerstraße. Auf dem Privatgelände werden Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit als Dienstbarkeiten im Grundbuch und Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.

§ 5

Innere Erschließung

1. Der Bauträger stellt die Erschließung im Baugebiet über private Erschließungsanlagen sicher. Die Herstellung aller leitungsgebundenen Medien erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern, an deren Medien im öffentlichen Raum angeschlossen wird.
 - Für die Entwässerung über private Abwasseranlagen ist durch den Bauträger die erforderliche Genehmigung durch den Entwässerungsbetrieb KASSELWASSER einzuholen.
 - Zur Stromversorgung des Baugebietes ist die Neuanlage einer Trafostation erforderlich. Hierfür wird in Abstimmung mit den Städtischen Werken, Netz und Service eine Fläche (Platzbedarf ca. 30 m²) auf dem Privatgelände zur Verfügung gestellt.
 - Für etwa erforderliche Verlegungen vorhandener leitungsgebundener Medien auf dem Gelände (Fernwärme, Gas, Wasser, Telekom etc.) übernimmt der Bauträger die Planung, Herstellung und Kosten.

2. Der Bauträger stellt in der Vertragsgestaltung mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Wohneinheiten oder Gebäuden sicher, dass die privaten Erschließungsanlagen und Erschließungsflächen anteilig zu erwerben, zu betreiben und zu unterhalten sind sowie die Verkehrssicherung dauerhaft zu gewährleisten ist.
3. Die Privatstraßen /-wege erhalten im Zuge der Erschließung eine Beleuchtung. Die Errichtung, Wartung und Unterhaltung der Beleuchtung obliegt dem Bauträger und erfolgt nicht durch die Stadt Kassel, da es sich um Privatbereiche handelt. Bei einer eventuellen Veräußerung der privaten Verkehrsflächen sind alle damit zusammenhängenden Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 6

Neubau von fünf Wohngebäudezeilen

Der Bauträger verpflichtet sich die Herstellung der Wohngebäudezeilen auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes umzusetzen. Hierbei soll insbesondere Bezug genommen werden auf die Höhenentwicklung, die im Bebauungsplan mit Festsetzungen zu den Baufeldern und der Maximalhöhen, ihren Niederschlag gefunden hat. Auch soll die im Vorentwurf vom 13.08.2015 und 18.08.2015 vorgesehene Anzahl der Hauszugänge und Treppenhäuser umgesetzt werden, wonach die Wohnungsbauten als Zwei- bis Dreispänner mit integrierten geschlossenen Treppenhäusern herzustellen sind. Der Bauträger wird ein gemischtes Wohnungsangebot auf dem Gelände erzeugen, daher wird der Wohnungsmix sich an folgenden Werten orientieren:

- Zweizimmer, Küche, Bad, 50 – 65 m², ca. 20 – 30 %
- Dreizimmer, Küche, Bad, 65 – 85 m², ca. 50 – 60 %
- Vierzimmer, Küche, Bad, 85 – 120 m², ca. 10 – 20 %

Die Herstellung der Neubaumaßnahmen kann in Bauabschnitten je Gebäudezeile, beginnend mit der Zeile angrenzend an die Bosestraße, erfolgen.

§ 7

Bereitstellung von Räumen für eine Kindertagesstätte

Der Bauträger verpflichtet sich auf dem Gelände Räume für eine Kindertagesstätte (Kita) mit mindestens zwei Gruppen, oder Flächen für den Bau einer Kita herzustellen. Über die detaillierten Bedingungen der Herrichtung und Anmietung der Räume und Freiflächen wird der Bauträger einen gesonderten Vertrag mit der Stadt Kassel, Jugendamt, oder nach Abstimmung mit der Stadt Kassel (Entscheidung innerhalb von vier Wochen) einem externen Träger schließen.

§ 8

Stellplätze

1. Der Bauträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Tiefgarage zu errichten und alle nach Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisenden Kfz-Stellplätze darin unterzubringen. Die Tiefgarage wird im Bereich der Fahrstühle rollstuhlgerechte Parkplätze aufweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt - auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden. Die zukünftigen Zufahrten sind nach RASSt so auszubilden, dass der Gehweg Vorrang hat. Unter dem Aspekt der Sicherung von Sichtbeziehungen (nach RASSt06 Kap.6.3.9.3) sind die Zufahrten zum Gelände auszurunden.
2. Daneben werden lediglich oberirdische nicht überdeckte Parkplätze für Besucher im Bereich parallel

zur Privatstraße und im mit (ST) gekennzeichneten Bereich nahe der Grundstückszufahrt angeordnet. Zwischen den Gebäudezeilen werden keine oberirdischen Parkplätze errichtet. Die Gestaltung der Stellplätze auf privater Fläche hat auf Grundlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) zu erfolgen.

3. Der Bauträger wird auf dem Gelände eine Fläche für Carsharing mit bis zu zwei Parkplätzen zur Verfügung stellen. Diese Flächen sind eindeutig erkennbar im Quartier anzuordnen. Von der Anlage von Carsharing-Stellplätzen darf nur abgewichen werden, wenn der Investor nachweist, dass an diesem Standort keine Carsharing-Stellplätze seitens der Carsharing-Unternehmen benötigt werden.
4. Pro Wohneinheit werden zwei Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt. Diese Fahrradstellplätze sind für Bewohner witterungsgeschützt und vandalismussicher in den Tiefgaragen oder Kellerräumen vorzusehen. Zuwege sind barrierefrei herzustellen. Fahrradstellplätze für Besucher werden in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge durch Fahrradbügel zur Verfügung gestellt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Fahrräder) bildet die rechtliche Grundlage.
5. In der Tiefgarage werden Leerrohre verlegt, die eine Nachrüstung von Ladestationen für E-Kraftfahrzeuge zulassen. Es sollen Leerrohre im Bereich jeder Hauszeile eine Nachrüstung ermöglichen.

§ 9

Gestaltung der Freiflächen

1. Der Bauträger verpflichtet sich, die Planung und Gestaltung der Außenanlagen auf der Grundlage des Vorentwurfs gem. Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ (Anlage 3) umzusetzen. Dabei sind den Wohngebäuden zugeordnete Themengärten mit vegetationsfähigen Schichten (über Unterbauungen mind. 0,80 m) in der Größe von jeweils mind. ca. 800 m² herzustellen und eine platzartige Freifläche als „Quartiersplatz“ parallel zur inneren Erschließungsstraße zu schaffen.
2. Der Bauträger verpflichtet sich, alle im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen zum Park Schönfeld und zu den Bereichen Jägerkaserne I sowie zum Quartiersplatz über einen, jeweils in der Lage noch gemeinsam festzulegenden, Weg barrierefrei herzustellen. Dies gilt nicht für den Fußweg zum Park Schönfeld, südlich in der Verlängerung der Erschließungsstraße, da er wegen des steilen Geländes nur mittels einer Treppe an den Park-Schönfeld angeschlossen werden kann.
3. Der Bauträger verpflichtet sich Kleinkinderspielflächen für Kinder bis zu 6 Jahren in den Freiflächen des Quartiers gemäß HBO herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
4. Der Bauträger verpflichtet sich, die in dem Bebauungsplan Nr. II/3 "Jägerkaserne II+III, Bosestraße" festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen, die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für Einzelbäume herzustellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
5. Die den jeweiligen Wohnzeilen zugehörigen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes).
6. Der Bauträger verpflichtet sich, die Baumart und die Pflanzqualität der im Bebauungsplan Nr. II/3 "Jägerkaserne II+III, Bosestraße" festgesetzten Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nach Vorgaben der Stadt zu besorgen, sowie die Pflanzung nach deren Vorgaben zu realisieren.
7. Der Bauträger verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
8. Der Bauträger verpflichtet sich, einen qualifizierten Freiflächenplan zu erstellen, diesen mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen und dem Bauantrag beizufügen.

§ 10

Äußere Erschließung - Umbau der öffentlichen Verkehrsanlagen

Die Siedlungsentwicklung im Bereich der Jägerkaserne II mit rund 400 Wohneinheiten erfordert zur Gewährleistung des Verkehrsablaufs den Ausbau des Bereichs Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße zu einem vierarmigen signalisierten Knoten. Der Bauträger verpflichtet sich, alle durch die Siedlungserweiterung erforderlich werdenden Maßnahmen im öffentlichen Raum in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt, fach- und zeitgerecht zu planen, zu bauen und die Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Grunderwerbskosten vollumfänglich zu tragen. Sämtliche Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandene Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Dies betrifft Maßnahmen im Straßenraum der Bosestraße, die der Grundstückerschließung dienen, sowie Maßnahmen an der Kreuzung Bosestraße/Ludwig-Mond-Straße.

Der notwendige Bauumfang ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 2, farbliche Markierungen) zu entnehmen. Konkret betrifft dies folgende Punkte:

- Umbau des Knotens Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße mit Linksabbieger aus der Ludwig-Mond-Straße in die Bosestraße, die Radverkehrsführung, Lichtsignalanlagen mit barrierefreien Fußgängerfurten über alle Arme sowie die Beleuchtung des genannten Bereiches.
 - Aufweitung der Bosestraße West, inkl. Anpassung der vorhandenen Stützmauer
 - Die fachgerechte Rodung und Neupflanzung von Straßenbäumen (z. Teil zugehörig zum Kunstwerk 7.000 Eichen), die in enger Abstimmung mit der Stadt, Umwelt- und Gartenamt, gem. der Richtlinien des Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) vorgenommen wird.
 - Aufbau, Oberbau, Materialien und Verlegemuster sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
 - Alle für die weitere Planung erforderlichen Abstimmungen mit den betroffenen Ämtern der Stadt Kassel. Entsprechende Abstimmungen zum Bauablauf sind ebenfalls mit den Vor- und Entsorgungsträgern zu treffen.
 - Mitwirkung des Bauträgers zur Erreichung des Planrechts bei Hessen Mobil ist zu gewährleisten.
1. Grundlage für die Maßnahmen bildet der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Plan „Erschließung der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel“ Entwurfsplanung – Vorabzug – vom 21.12.2016, des Büro Brilon-Bonzio-Weiser, Bochum (Anlage 2), der durch den Bauträger in Abstimmung mit der Stadt Kassel zur Ausführungsplanung gebracht wird. Alle abgestimmten Pläne sind spätestens sechs Wochen vor Baubeginn zur Freigabe beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt vorzulegen.
 2. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich Bosestraße / Ludwig-Mond-Straße und im Bereich der Grundstückseinfahrt Höhe Bantzerstraße übernimmt der Bauträger die Verkehrssicherungspflicht. Der Bauträger haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage (Öffentliche Verkehrsanlage, abwassertechnische Anlagen) und der Beendigung der Arbeiten in o. g. Bereichen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an den verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Bauherr stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere auch von allen Schadensersatzansprüchen Dritter für die Bauarbeiten in o. g. Bereichen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
 3. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Bauherr nach Aufforderung durch die Stadt nachzuweisen, dass die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragte Firma über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
 4. Die Vergabe der Bauleistung hat in Abstimmung mit der Stadt (Entscheidung innerhalb von vier Wochen) an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen, die die Bedingungen für die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt. Die Firma hat die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachzuweisen. Außerdem muss die Firma als Straßenbaubetrieb in der Handwerksrolle eingetragen sein.

5. Die Lichtsignalanlage sowie die Steuerung sind aufgrund der Steuerungseigenschaften durch die Firma Siemens in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt herzustellen. Die verkehrstechnische Realisierung ist nach technischen Vorgaben vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt durch den Bauherrn durchzuführen.
6. Zur Sicherung der Erfüllung der straßenbaulichen und verkehrstechnischen Leistungen des Bauherrn aus diesem Vertrag ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 5,00% einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu beschaffen und vor Baubeginn der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, in Verwahrung zu geben. Die Bürgschaft wird nach mangelfreier Abnahme der Bauleistung gemäß VOB zurückgegeben.
7. Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Mängelansprüche ist für die Dauer der Mängelanspruchszeit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3% der Abrechnungssumme (Straßen und Kanalbau) einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer vor Übernahme der Bauleistung durch die Stadt Kassel an diese durch den Bauträger zu erbringen. Die Sicherheitsleistung kann durch eine Bankbürgschaft erbracht werden, welche bei der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, in Verwahrung zu geben ist.
8. Die Kosten für die Bürgschaften werden durch die Stadt Kassel nicht erstattet, eine Stückelung ist nicht möglich.
9. Alle für die Maßnahme notwendigen zusätzlichen Gutachten (z.B. Bodengutachten, Kampfmittelgutachten, Umweltverträglichkeitsprüfung, etc.) sind vom Bauträger in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt selbst zu beauftragen und die Kosten vollumfänglich zu tragen.
10. Weiterführende Regelungen hierzu sind in einem zwischen Stadt und Bauträger gesondert abzuschließenden Straßenausbauprojektvertrag, der die zeitlichen und technischen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Maßnahmen und Übergabe der Flächen regelt, zu treffen.
11. Der Bauträger verpflichtet sich mit der Fertigstellung von drei Zeilenbauten, oder 50 % der geplanten Geschossfläche, den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen fertiggestellt zu haben. Ist dies nicht erfolgt kann für weitere Gebäude keine Baugenehmigung erteilt werden, da die Erschließung dann nicht gesichert ist.

§ 11

Übergabe einer Grundstücksfläche

1. Die im beiliegenden Lageplan (Anlage 4) grün dargestellte Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Wehlheiden, Flur 9, Flurstücke 38/45 und 38/46 mit einer Größe von ca. 396 m² soll im Zuge der Anpassung der Kreuzung als öffentliche Verkehrsfläche der Bosestraße ausgebaut werden (derzeitige Zufahrt zum Gelände). Der Bauträger beabsichtigt, die vg. Flächen unentgeltlich der Stadt zu übereignen.
2. Dem Bauträger ist bekannt, dass die eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien bedürfen und dass diese noch nicht erfolgt ist.
3. Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mittels eines notariellen Grundstückskaufvertrages oder innerhalb eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.
4. Dem Bauträger ist bekannt, dass ein evtl. zur Übereignung des Eigentums an den Erschließungsflächen erforderlicher notarieller Grundstücksübertragungsvertrag bereits zeitnah nach Vorliegen der Erschließungsplanung beurkundet werden soll.
5. Die tatsächlich zu übereignenden Flächen und deren endgültige Größe ergeben sich erst nach Fertigstellung der Maßnahme (einschließlich Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen) und erfolgter Schlussvermessung.

6. Die vermessungstechnische Zerlegung des Grundstücks soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen und wird von dem Bauträger in Auftrag gegeben.
7. Die erforderliche Straßenschluss- und Liegenschaftsvermessung soll bei einer nach dem HVGG bestellten Vermessungsstelle in Auftrag gegeben werden. Alle Arbeiten sind mit der Stadt Kassel (Amt Vermessung und Geoinformation, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und Liegenschaftsamt) abzustimmen.
8. Alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung entstehenden Kosten, insbesondere die Vermessungskosten, die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten gem. § 12 dieses Vertrages und ggf. Notariatsgebühren sowie Gerichtskosten (Grundbuchamt) sind von dem Bauträger zu tragen.
9. Für evtl. von dem Bauträger für das Bauvorhaben benötigte Teilflächen der umliegenden städtischen Grundstücke ist vor der Inanspruchnahme dieser Flächen der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (notariell beurkundeter Grundstückskaufvertrag bzw. Besitzeinweisungsvereinbarung) zwischen der Stadt Kassel und dem Bauträger erforderlich.

§ 12

Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit und Herstellung der Wege

1. Der Bauträger verpflichtet sich, die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im folgenden Rang und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung III des Grundbuches kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen und zu beantragen:
 - 1.1. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit lastend auf der im Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ (Anlage 3) dargestellten Teilfläche mit der Kennzeichnung Nr. 3, des Flurstücks 38/46 (Flur 9, Gemarkung Wehlheiden) an der östlichen Grundstücksgrenze,
 - 1.2. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit lastend auf der im Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ (Anlage 3) dargestellten Teilflächen mit der Kennzeichnung Nr. 2, der Flurstücke 38/45 und 38/46 im Bereich der Freiflächen zwischen der dritten und vierten Wohngebäudezeile, in ost-westlicher Richtung, das die Bereiche vom Gelände der Jägerkaserne I bis zur internen Erschließungsstraße Jägerkaserne II verbindet,
 - 1.3. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit lastend auf der im Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ (Anlage 3) dargestellten Teilflächen mit der Kennzeichnung Nr. 1, der Flurstücke 38/45 und 38/46 im Bereich der internen Erschließungsstraße mit Anschluss eines Fußweges an den Park Schöfeld,
 - 1.4. Leitungsrechte für evtl. in den, in der Präambel genannten Flächen befindliche Versorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers (Städtische Werke Netz + Service GmbH, Städtische Werke Energie + Wärme GmbH, KASSELWASSER).
 - 1.5. Nutzungsbeschränkung zu Gunsten der Stadt Kassel gemäß § 9 Absatz 3 (Nutzung als Kinderspielplatz).
2. Der Bauträger gestattet der Stadt Kassel die unentgeltliche und unterhaltungskostenfreie öffentliche Nutzung der unter § 12 lit. 1, 1.1 bis 1.3 dargestellten Teilflächen als öffentlichen Geh- und Radweg. Die Stadt Kassel ist berechtigt, auf den o.g. Flächen öffentlichen Verkehr für Geh- und Radwege zu eröffnen und die Fläche hierfür der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.
3. Der Bauträger verpflichtet sich, die unter § 12 lit. 1, 1.1 bis 1.3 genannten Flächen bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellungsanzeige der Hochbaumaßnahmen so herzustellen, dass die Straßen und

Wege entsprechend der o.g. Wegrechte benutzbar und verkehrssicher für die Benutzung durch die Allgemeinheit sind.

4. Der Bauträger verpflichtet sich, zur Sicherung der unter § 12 lit. A 1. – 3. genannten Rechte die Eintragung entsprechender Baulasten bei der Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu beantragen.

§ 13

Geschützte Einfriedigung mit Mauer

Im Bereich der erforderlichen Aufweitung der Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Bosestraße wird der Bauträger eine denkmalgeschützte Einfriedigung, im Bebauungsplan rot und mit Kennzeichnung [D] versehen, (Eisenstäbe mit Sockelmauer und Mauerpfeilern) fachgerecht in Abstimmung mit der Stadt, Denkmalschutz abbauen und, ebenfalls in Abstimmung mit der Stadt, an geeigneter Stelle auf dem Privatgelände wieder errichten und dauerhaft erhalten.

§ 14

Artenschutzmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Artenschutz die im Fachbeitrag „Faunistische Erhebung und Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatschG“ Büro BÖF, Kassel, 16.10.2015 beschrieben sind zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Um die Tötung der in Gehölzen/Gebüschten brütenden Arten zu vermeiden, muss die Entfernung der Bäume/Gehölze/Gebüsche außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.
- Die Bautätigkeiten an der Außenfassade und am Außenbereich des Daches muss ebenfalls vom 01.10.-28./29.02. stattfinden. Ebenso ist ein Komplett-Abriß der Gebäude (falls vorgesehen) nur in dieser Zeit zulässig.
- Bauarbeiten innerhalb des Gebäudes können ganzjährig erfolgen, da im Gebäudeinneren keine Nist- oder Brutstandorte zu erwarten sind (Gebäude werden derzeit durch die DB genutzt und sind daher durch Türen und Fenster verschlossen).
- Die Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Eignung und Besatz durch einen Baumkletterer und mit Hilfe eines Endoskops zu kontrollieren. Sollten die Höhlungen eine potenzielle Eignung als Quartier aufweisen, sind diese zu verschließen, damit ein Besatz bis zum Zeitpunkt der Fällung verhindert werden kann.

Durch weiterführende Maßnahmen kann es möglich sein, dass o.a. Bauzeitenfenster insbesondere bei Arbeiten an den Außenfassaden zu erweitern (z.B. durch Verschließen potenzieller Quartiere für Fledermäuse oder Verschließen potenzieller Brutplätze von Gebäudebrütern). Dies ist mit dem Auftragen der Ökologischen Bauüberwachung abzustimmen und zu dokumentieren.

2. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen während der Bauphase wird der Bauträger eine ökologische Bauüberwachung einsetzen. Art und Umfang der ökologischen Bauüberwachung sind vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Als Ausgleich für den Verlust potentieller Quartiersstrukturen in Folge von Abriss und Rodung werden für die geschützten, im Gebiet gesichteten Fledermausarten durch den Bauträger pro Gebäude 2 künstliche Nisthilfen an den Gebäuden angebracht.

§ 15

Umweltfreundliche Versorgung mit Heizenergie

Kassel ist in seiner Luftqualität von einer erhöhten Feinstaubbelastung betroffen, daher verweisen der Flächennutzungsplan und der Luftreinhalteplan darauf, im Stadtgebiet Vorkehrungen zur Luftreinhaltung zu treffen. In diesem Sinne verpflichtet sich der Bauträger dazu, die Neubauten in dem Gebiet mit Umweltfreundlicher Heizenergie zu versorgen und keine Anlagen zur Verbrennung von festen Brennstoffen zu verwenden bzw. deren Verwendung zuzulassen. Dies gilt auch für Einzelfeuerungsanlagen wie Kamine und Kaminöfen in dem Gebiet.

§ 16

Lärmschutz

Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind auszuführen. Im Bereich der Ludwig-Mond-Straße wird mit dem Umbau der Kreuzung ein Straßenbelag eingesetzt, der eine Lärmreduzierung innerorts von mindestens 2 dB(A) erreicht (z. B. AC 8 D S). Die Kosten hierfür trägt der Bauträger.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Prüfung auf Anspruch auf passiven Lärmschutz nach der Verkehrslärmschutzverordnung, 16.BImSchV, zu wiederholen. Die Kosten des Gutachtens trägt der Bauträger. Die sich aus dem überarbeiteten Lärmschutzgutachten ggf. ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden auf Kosten der Stadt Kassel umgesetzt.

§ 17

Regelung zur Gestaltung der Gebäude

Da die entstehenden Bauwerke in dem geplanten Umfang eine starke Prägung auch auf die Umgebung des Gebietes ausüben werden, ist die Gestaltung des Ensembles insgesamt von relevantem baukulturellem Interesse für die Allgemeinheit der Stadt Kassel. Der Bauträger verpflichtet sich daher, vor Einreichung der Bauanträge, zur Vorlage der Bauentwürfe und Abstimmung derselben mit dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel.

§ 18

Brandschutz

Der Bauträger verpflichtet sich auf dem Gelände die Anforderungen der Feuerwehr zu beachten. Die im Folgenden genannten, sind im Einzelnen im Rahmen der Baugenehmigung mit der Feuerwehr abzustimmen.

1. Sind oder werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist oder anderweitige Kompensationsmaßnahmen durch den vorbeugenden Brandschutz sichergestellt sind.
2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind; sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³ /h über eine Dauer von 2 Stunden.
5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
6. Die Objekte sind Straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.
7. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte sind die Grundstückszufahrten dauerhaft und gut sichtbar mit Straßennamenschildern zu kennzeichnen, die zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen sind.
8. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freizuhalten.
9. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.
10. Die gültige „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) ist einzuhalten.

§ 19

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Bauträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, den anliegenden Plänen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben max. 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen.
3. Der Umbau der Kreuzung Ludwig-Mond-Straße erfolgt zeitgleich mit der Fertigstellung der 3. Wohnungsbauzeile oder nach Herstellung von 50 % der geplanten Bruttogeschossfläche.
4. Der Bauträger beabsichtigt die Fertigstellung des Gesamtvorhabens incl. Kreuzungsumbau und Anpassungsarbeiten im öffentlichen Raum innerhalb von zehn Jahren ab Baubeginn vorzunehmen.

§ 20

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ungebunden.

§ 21

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Bauträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Bauträger haftet der Stadt als Gesamt

schuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 22

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Bauträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 23

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. 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.

§ 24

Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft

Kassel, den

Kassel, den

.....
Lars Bergmann
Geschäftsführer
Immobilien-Projekt Park Schönfeld
Carree Kassel GmbH
Druseltalstraße 31,
34131 Kassel

.....
Lilia Nacke
Geschäftsführerin
Immobilien-Projekt Park
Schönfeld Carree Kassel GmbH
Druseltalstraße 31,
34131 Kassel

Kassel, den

Kassel, den

.....
Bertram Hilgen Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

.....
Christof Nolda Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

gez. _____
Mohr
(- 63)

gez. _____
Büsscher
(- 631 -)

gez. _____
Gerhold
(- 6312 -)

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2017 (siehe Vorlage zum Bebauungsplan)
- 2) Entwurfsplanung – Vorabzug – „Erschließung der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel“ vom 21.12.2016, des Büro Brilon-Bonzio-Weiser, Bochum
- 3) Lageplan „Städtebau und Wegerecht“ vom 02.06.2017
- 4) Lageplan mit Eintragung der zu übereignenden Grundstücksfläche