

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung
„Sozialversicherung LFG“
und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I / 27 B
„Frankfurter Straße/Bosestraße“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

zwischen

der Stadt Kassel
- vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
- vertreten durch die Geschäftsführung -
Weißensteinstraße 70-72, 34131 Kassel
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Stand 17.09.2018

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Frankfurter Straße 124 in der Gemarkung Kassel, Flur 51, Flurstück 113/11, einen Verwaltungserweiterungsbau zu errichten. Für die geplante Tiefgarage werden zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 in Anspruch genommen. Der Neubau wird vom Vorhabenträger selbst genutzt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes.

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

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 27. Januar 2014 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB aufgestellt.

Heute wird das Grundstück als Freifläche und Stellplatzanlage für das Dienstgebäude Frankfurter Straße 126 von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau genutzt.

Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte in Kassel verteilten Sozialversicherung. Die bisherigen Standorte Luisenstraße 12, Goethestraße 21 und Murhardstraße 14 – 20 werden einer Nutzung zugeführt, die die Entwicklung des Vorderen Westens als bevorzugter Wohn- und Arbeitsstandort unterstützen und fördern.

Dem Vorhabenträger wurde die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von der zuständigen Aufsicht, dem Bundesversicherungsamt, mit Bescheid vom 23.12.2015 Az.: 513- 69900.60 - 52/2014, genehmigt.

§ 1

Gegenstand dieses Vertrages

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 sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/47 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ (Anlage 2) und
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan; ergänzt durch perspektivische Darstellungen, Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Gebäude-Vorentwurf (Anlage 3).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Auf der Grundlage des vorliegenden Gebäudevorentwurfes (Anlage 3) soll zu dem bestehenden Verwaltungsgebäude ein Erweiterungsbau für bis zu 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter errichtet werden. Der erste Bauabschnitt des Gebäudes wurde als großzügige Blockrandbebauung an der Frankfurter Straße/ Ecke Bosestraße verwirklicht. Der zweite Bauabschnitt wurde auf dem angrenzenden Grundstück der Frankfurter Straße in Richtung Stadtzentrum realisiert.

Der Baukörper des nun folgenden dritten Bauabschnitts schließt rückwärtig/hofseitig an den Baukörper des zweiten Bauabschnittes an. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude parallel zur Frankfurter Straße und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß auf. Es handelt sich um ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Technik- und Garagengeschoss (UG). Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden (Kapazität dann insgesamt ca. 200 Stellplätze).

Im Erdgeschoss bleibt die bisherige Gebäudeumfahrt mit den Pkw-Stellplätzen vor dem Neubau erhalten, in den Obergeschossen ist der Neubau T-förmig mit dem Gebäude des zweiten Bauabschnittes (parallel zur Frankfurter Straße) verbunden.

Auf den Dachflächen ist eine Begrünung vorgesehen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung 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 Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabnahme nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Planung und organisatorische Umsetzung der Baustellenzufahrt mit den benachbarten Grundstückseigentümern abzustimmen und eigenverantwortlich die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.
3. Bei Nichteinhalten der Punkte 1 und 2 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB aufheben.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

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 gewahrt sind. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 6

Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung und Oberflächengestaltung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ (Anlage 2) zeichnerisch und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens auszuführen.
2. Der überwiegende Teil der Außenanlagen wird durch die Stellplatzanlage dominiert. Für die Gestaltung der Stellplatzanlage gelten über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus die Mindeststandards der Stellplatzsatzung.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen möglichst frühzeitig mit der Stadt Kassel (Umwelt- und Gartenamt) abzustimmen.

§ 7

Erschließungs- und Versorgungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Verkehrsfluss auf dem SVLFG-Grundstück so zu steuern, dass die Nutzer der Tiefgarage zum Ausfahren ausschließlich den Anschluss in der Bosestraße nutzen. Die Steuerung ist mit der Stadt Kassel (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) abzustimmen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Baumaßnahme den baulichen Zustand der heutigen Zufahrt (Flurstücke 106/24 und 106/25, Flur 51, Gemarkung Kassel) zum Vertragsgrundstück zu dokumentieren und nach Abschluss der Baumaßnahme entsprechend ihrem dokumentierten Zustand wiederherzustellen.
3. Der Vorhabenträger gestattet der Kasseler-Verkehrsgesellschaft AG ein Gleichrichter-Unterwerk auf der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Versorgungsfläche oder einvernehmlich auch auf einem gleichwertigen Standort im Bereich des Vorhabens zu errichten. Es wird eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der KVG eingetragen.

Zu diesem Zweck ist zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler-Verkehrsgesellschaft AG ein eigenständiger Vertrag zu schließen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Tiefbauarbeiten für die Realisierung des Vorhabens und die Freiflächengestaltung mit der für die Errichtung des Unterwerkes erforderlichen Verlegung der Speise- und Rückleiterkabel sowie der Herstellung der Rohrleitungstrasse und den zugehörigen Kabelschächten abzustimmen.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der geplanten Tiefgaragenverbindung (parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 113/11) vorhandenen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH (Strom) möglichst frühzeitig mit der Städtische Werke Netz+Service GmbH abzustimmen.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerung im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abwasserableitung möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KASSELWASSER abzustimmen.

§ 8

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 9

Haftungsausschluss

1. 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 tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 10

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 einer Bestimmung 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.
3. Gerichtsstand ist Kassel.

§ 11
Wirksamkeit des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ (Anlage 2) wirksam.
2. § 4 dieses Vertrages wird abweichend von Ziffer 1 mit Unterzeichnung wirksam.

Kassel....., den 26.09.2018


.....

Geschäftsführung
Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten
und Gartenbau

Kassel, den

Kassel, den

.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel - Magistrat

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

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“
3. Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt durch perspektivische Darstellungen, Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Gebäude-Vorentwurf