

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“,  
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

**Zwischen der**

**Stadt Kassel**

vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8,  
34112 Kassel

-nachfolgend „Stadt“ genannt-

**und dem**

**Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen**

Niederlassung Nord  
Leuschnerstraße 75  
34134 Kassel  
(baudurchführende Ebene)

Dieser vertreten durch den

Direktor des Landesbetriebes Bau und Immobilien Hessen  
Herrn Thomas Platte

in dessen Auftrag handelnd

Frau Ioanna Terzi  
(Projektmanagerin)

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Voraussetzung zur Errichtung eines Neubaus für das Deutsche Tapetenmuseum zu schaffen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt wurde am 04.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstück 293/2), Flur 9, Gemarkung Kassel liegen im Geltungsbereich des seit 01.11.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/14 „Justizzentrum

2 am Brüder-Grimm-Platz“ und sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung – Justizzentrum“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Justizzentrum“ dar, und wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens mit Abriss der vorhandenen Gebäude des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes sowie der rückseitigen Remise, Neubau eines Museumsgebäudes mit Anbindung an die nördliche Torwache sowie das angrenzende Treppenhaus, die Erschließung des Grundstücks (soweit nicht bereits vorhanden) sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen.

(2) Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst das in der Präambel dieses Vertrages genannte Flurstück, das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten ist.

## **§ 2**

### **Bestandteile**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.10.2020 (Anlage 1)
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 06.10.2020 (Anlage 2 und 2a)
- c) der Freiflächenplan in der Fassung vom 28.09.2020 (Anlage 3)
- d) die Planung der Gebäudeansichten in der Fassung vom 28.08.2020 (Anlage 4)

## **§ 3**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

(1) Das Vorhaben umfasst die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen so wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Anlage 4 dargestellt sind. Der Vorhabenträger wird nach Abriss der auf den Grundstücken vorhandenen Altbauten einen Museumsneubau nach dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf des Büros Harry Guggler Studio Basel errichten. Dabei wird unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bauwerke der Torwache und des Treppenhauses aus den 1950er Jahren ein sensibel aufeinander reagierendes Gesamtensemble geschaffen.

(2) Das Museum wird als zweigeschossiges Gebäude mit Sattel- und Walmdach errichtet. Im Untergeschoss werden Keller- und Technikräume, sowie Restaurierung und Depot untergebracht. Das Dach wird mit einer Neigung von 25-28 ° als Satteldach- und Walmdach ausgeführt.

(3) Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

(4) Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z.Zt. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt, das Naturdenkmal Bergahorn wird geschützt und bleibt erhalten. Alle als zu erhalten eingetragenen Bäume, insbesondere das Naturdenkmal, sind während der Abriss- und Bauphase gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 nachhaltig gegen Beschädigung sowohl im oberirdischen- als auch im unterirdischen Bereich (Überfahrgeschutz) zu schützen. Sollten Eingriffe notwendig werden, so sind diese mit dem Umwelt- und Gartenamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Am vorgesehenen späteren Kranstandort ist die Baumart so zu wählen, dass auch nach längeren Wachstumsperioden eine Schädigung der Bäume auszuschließen ist.

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung und Finanzierung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Freiflächenplans 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 Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenstimmungen in den erforderlichen bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

(2) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt ausschließlich durch den Vorhabenträger unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 6 Jahren, beginnend mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zu realisieren. Dafür hat er spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens

eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

(5) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 4 Abs. 1 und Abs. 3 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

## **§ 5**

### **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 gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planverfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

## **§ 6**

### **Außenanlagen**

(1) Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Zur Befestigung der Haupthofffläche wird das vorhandene Basalt-Kleinpflaster wiederverwendet. Die Garten- und Nebenwege erhalten helle Flächenbeläge, die entweder wasserdurchlässig sind oder die Versickerung in seitlich angrenzende Vegetationsflächen erfolgen können (Anlage 3).

## **§ 7**

### **Versorgungsleitungen**

(1) Die entlang der Friedrichsstraße, im unmittelbaren Nahbereich, verlaufenden Versorgungsleitungen der Städtischen Werke Netz + Service GmbH sind bei Tiefbauarbeiten zu schützen und zu sichern. Ein Abtrennen der vorhandenen Hausanschlüsse ist vor Abbruch des Bestandsgebäudes zu beauftragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden, damit das Versorgungskonzept entwickelt werden kann. Für das geplante Gebäude sind Leistungsangaben, insbesondere des Stromleistungsbedarfs, erforderlich. Derzeit steht eine 1-kV-Leitung zur Verfügung. Bei höherem Leistungsbedarf ist eine Trafostation auf dem Museumsgrundstück einzuplanen. Der potentielle Standort ist auf dem befestigten Teil des Grundstückes vorzusehen.

(3) In den, an das vorgesehene Baufeld angrenzenden öffentlichen Flächen, sind verschiedene Leitungen im Untergrund vorhanden. Bei Eingriff in den Untergrund ist im Vorfeld

eine eventuell erforderliche Umlegung der Leitungsverläufe zu prüfen und abzustimmen. Insbesondere ist die vorhandene 110kV-Trasse zu beachten.

(4) Der in unmittelbarer Nähe zum geplanten Deutschen Tapetenmuseum verlaufende öffentliche Kanal DN 200 ist schadhaft und wird im Zuge der Neugestaltung des Brüder-Grimm-Platzes erneuert. Die Baumaßnahmen sind zeitlich entsprechend zu koordinieren.

## **§ 8**

### **Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen**

(1) Die Zufahrt ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.

(2) Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

(3) Die Umsetzung bzw. der Abbau vorhandener Parkscheinautomaten im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen anzuzeigen. Die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger.

## **§ 9**

### **Brandschutz**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahme zur Einhaltung der Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes konkret auf die Planungsabsicht des Vorhabens abzustellen und das Brandschutzkonzept frühzeitig im Vorfeld des Bauantrags abzustimmen.

## **§ 10**

### **Gestattungsvertrag**

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzte städtische Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/1 mit einer Größe von 4 m<sup>2</sup> zu erwerben.

(2) Die geplante Überbauung des Gehweges im Bereich der Auskragung im Südosten des Museumsneubaus wird in einem Gestattungsvertrag auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel geregelt. Der Gestattungsvertrag ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die Überbauung mit der Stadt-Liegenschaftsamt- abzuschließen.

## **§ 11**

## **Baumaßnahmen im direkten Umfeld**

(1) Der an das geplante Deutsche Tapetenmuseum angrenzende Brüder-Grimm-Platz wird zeitgleich grundhaft neugestaltet. Die Planungs- und Umsetzungsphasen sind inhaltlich und zeitlich kontinuierlich abzustimmen.

### **§ 12**

#### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

(1) Wenn der Vorhabenträger Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten veräußert, verpflichtet er sich, dem Dritten die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gem. § 12 Abs. 5 BauGB mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zu Gunsten Dritter). Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

(2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).

### **§ 13**

#### **Haftungsausschluss**

(1) Gemäß § 1 Abs. 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 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Strafverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 14**

#### **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.

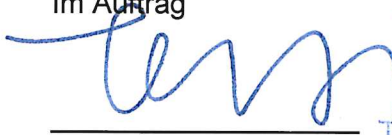
## § 15

### Wirksamkeit des Vertrages

(1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

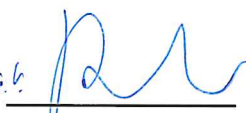
Kassel, den

Im Auftrag

18.02.2021  
  
Ioanna Terzi, LBIH (Baudirektorin)

Kassel, den

Christian Geselle  
Oberbürgermeister  
Stadt Kassel- Magistrat



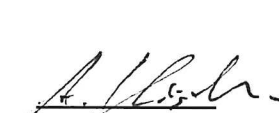
Volker Mohr  
(-63-)



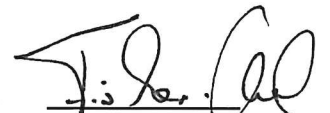
Heiko Büsscher  
(-631-)

Kassel, den

Christof Nolda  
Stadtbaurat  
Stadt Kassel- Magistrat



Anne Kirschbaum  
(-6312- SGL)



Marion Fischer-Ebel  
(-6312-)

Anlagen:

- Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.10.2020
- Nr. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2020
- Nr. 2a Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2020
- Nr. 3 Freiflächenplan in der Fassung vom 28.09.2020
- Nr. 4 Planung der Gebäudeansichten in der Fassung vom 28.08.2020