

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB
zum Baugebiet „Ortelsburger Straße / Sternbergstraße“ in Kassel**

zwischen

Stadt Kassel,
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

- im folgenden „Stadt“ genannt -

Sowie

GWH
Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Westerbachstr. 33
60489 Frankfurt am Main

- im folgenden „Bauherrin“ genannt -

Präambel

Die Bauherrin hat das Grundstück der ehemaligen Landesfeuerweherschule, Gemarkung Wehlheiden, Flur 8, Flurstücke 11/13, 11/12, 11/11, 11/8, 15/1 gekauft und beabsichtigt, das Baugebiet an der Ortelsburger- / Sternbergstraße in Kassel, auf Grundlage des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II / 40 herzurichten und zu erschließen. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 16.400 qm.

Die Bauherrin trägt sämtliche Planungskosten sowie die Kosten für die Neuordnung, Sanierung und Erschließung des Grundstücks.

Die Stadt stellt der Bauherrin folgende Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung:

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II / 40
2. Stadtgrundkarte Kassel
3. digitales Geländemodell der Firma aqua geo consult GmbH

Der Bauherrin sind folgende Unterlagen bekannt:

1. Erd- und Grundbaulaboratorium - G. Kratzenberg beratender Ingenieur VBI: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung, Orientierende Untersuchung der Schadstoffbelastung; 14.04.2008; Ergänzend am 10.09.2008: Schätzung der Abbruchkosten der Bestandgebäude
2. Das Baugrundinstitut Hann. Münden: Gutachten zu ergänzenden Bodenuntersuchung, 19.08.2008
3. Das Baugrundinstitut Hann. Münden, Gutachten zum Bodenmanagement, 04.05.2009
4. Das Baugrundinstitut Hann. Münden, Gebäudesubstanzuntersuchung, 07.07.2009; Ergänzend am 14.07.2009: Kostenschätzung zum Gebäuderückbau
5. agc – aqua geo consult GmbH, Digitales Geländemodell, Dez. 2008

Die Bebauung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan erfordert Ordnungsmaßnahmen (Abriss von Altgebäuden, Bodensanierung, Geländemodellierung), den Bau eines Entwässerungssystems mit Anschluss an das städtische Netz und der Herstellung der Erschließungsanlagen im

Sinne des Baugesetzbuches gemäß § 127 ff.. Die Durchführung und Kostentragung dieser Maßnahmen werden in diesem Vertrag geregelt und der Bauherrin übertragen.

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) als Eigenbetrieb der Stadt Kassel hat keine eigene Rechtspersönlichkeit und nimmt die hoheitlichen Aufgaben der Abwasserableitung und -reinigung wahr. In dieser Funktion wirkt er als fachlich zuständiger Eigenbetrieb an der Erfüllung des Vertrages mit.

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Nutzbarmachung der Bauflächen im Vertragsgebiet durch Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Entwässerungsanlagen sowie der Erschließungsanlagen im Sinne § 127 ff. Baugesetzbuch als Grundlage der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) rot umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteil dieses Vertrages

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung (Anlage 2)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss der restlichen Altgebäude
- Bodensanierung und Geländemodellierung
- Kanalbau
- Bau von Straßen- und Wegeflächen

Die Geländemodellierung ist die Voraussetzung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplans. Angestrebt wird ein übergeordnetes Konzept zur Aufbereitung der Böden (Bodenmanagement), um die Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen, einheitliche Qualitätsstandards und eine wirtschaftliche Abwicklung zu sichern.

Die Planung und erstmalige Herstellung von Kanal- und Straßenbau erfolgt auf Grundlage des städtischen Standardausbaus und ist in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, und dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) durchzuführen. Planungs- und Herstellungskosten für das Vorhaben trägt sämtlich die Bauherrin.

Teil III Durchzuführende Maßnahmen

§ 4 Gebäudeabriss, Bodensanierung und Geländemodellierung

Die verbliebenen baulichen Anlagen, ein Doppelhaus an der Ortelsburger Straße und ein Garagegebäude, sollen zur Nutzbarmachung des Grundstücks abgebrochen werden. Die asphaltierten, zum Teil teerpechhaltigen Flächen müssen aufgenommen und fachgerecht entsorgt werden.

Aus der früheren Nutzung des Geländes als Übungsfläche für die Feuerwehr resultieren Bodenbelastungen, die den Vertragsparteien bekannt und durch die in der Präambel genannten Gutachten belegt sind. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahmen und der Geländemodellierung beseitigt bzw. verwertet werden. Grundlage hierfür ist das Konzept des Baugrund Institutes vom 19.8.2008 und 4.5.2009. Zuständige Fachbehörde ist die Altlastenbehörde beim Regierungspräsidium Kassel.

Die ursprüngliche Geländetopographie wurde durch die Herstellung ebener Flächen mit dem Einbau von Mauern und Böschungen so verändert, dass für die Neubebauung eine neue Modellierung erforderlich wird. Ein digitales Geländemodell (agc – aqua geo consult GmbH, Digitales Geländemodell, 12.2008) liegt bereits vor und wurde der Bauherrin zur Verfügung gestellt.

§ 5 Kanalbau

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem zu Sternbergstraße und Ortelsburger Straße. Zur inneren Erschließung des Baugebietes ist die Verlegung von ausreichend dimensionierten Sammelkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die zulässige Versiegelung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben aus dem gültigen Bebauungsplan (Anlage 2). Diese Vorgaben sind einzuhalten, damit das anfallende Abwasser ohne Rückhaltmaßnahmen den öffentlichen Kanalanlagen zugeführt werden kann.

§ 5.1 Allgemeines

1. Die Bauherrin verpflichtet sich, die zu verlegenden Kanalhaltungen und die notwendigen Bauwerke, im Folgenden „Kanalanlage“ genannt, betriebsfertig herzustellen. Dies beinhaltet den Bau der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen im gekennzeichneten Erschließungsgebiet (gemäß Lageplan in Anlage 1) einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation.
2. Die Kanalanlage ist auf Kosten der Bauherrin zu planen, auszuschreiben und zu bauen. Eine Kostenbeteiligung des KEB erfolgt nicht.
3. Die Kostenübernahme für die Kanalanlage durch die Bauherrin schließt Kosten für unvorhersehbare Leistungen, wie beispielsweise Entsorgung von belasteten Böden, Beweissicherungsverfahren, Bodengutachten usw. ein.

§ 5.2 Planung der Kanalanlagen

1. Die Planung der Kanalanlage erfolgt durch die Bauherrin unter Beteiligung des KEB. Dabei sind die im Kanalbau allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA, DIN, EN etc.) anzuwenden. Der Planung sind die beim KEB gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien (ZTV-KEB) zugrunde zu legen.
2. Die hydraulische Dimensionierung der geplanten Kanalanlage obliegt der Bauherrin und ist dem KEB zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

3. Vor Baubeginn hat die Bauherrin alle erforderlichen Koordinierungen mit anderen Leitungsträgern zu veranlassen, ggf. erforderliche wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen und eine Aufgrabungsgenehmigung beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu erwirken. Die hierfür entstehenden Kosten sind von der Bauherrin zu tragen.
4. Vor Beginn der Maßnahme Abwasseranlagen sind dem KEB zwei Ausfertigungen der ausführungsfähigen Planunterlagen in Papierform sowie eine Ausfertigung in digitaler Form (*.dwg oder *.dxf-Format) zur Genehmigung und Freigabe vorzulegen.

§ 5.3 Ausschreibung und Bau der Kanalanlagen

1. Die Bauherrin hat das Leistungsverzeichnis für die Kanalanlage aufzustellen und vor Beginn des Vergabeverfahrens dem KEB zur Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die Vorbemerkungen und das Musterleistungsverzeichnis des KEB zu berücksichtigen.
2. Die Vergabe der Bauleistung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen. Die Firma muss die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachweisen. Die Anforderungen der vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 sind für die Beurteilungsgruppe AK 2 zu erfüllen, der Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens ist von der Firma nachzuweisen.
3. Der Baubeginn und das Ende der Arbeiten sind dem KEB rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
4. Die Bauherrin hat beim Bau der Kanalanlage die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Normen und Richtlinien sowie die ZTV-KEB zu Grunde zu legen. Es sind die vom KEB festgelegten Baustoffe und Materialien zu verwenden und fachgerecht einzubauen.
5. Die Bauherrin übernimmt die Gewähr, dass die Kanalanlage im Zeitpunkt der Abnahme die vereinbarten Eigenschaften besitzt, den allgemeinen Regeln der Technik und der Baukunst entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist.
6. Der KEB behält sich vor, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind diese spätestens bis zur Übergabe der betriebsfertigen Kanalanlage zu beheben.
7. Ab dem Zeitpunkt des Baubeginns bis zum Tage der Übernahme der in § 5.1 näher bezeichneten Kanalanlage, übernimmt die Bauherrin die Verkehrssicherungspflicht für die beeinträchtigten Kanalhaltungen. Sie haftet für Schäden, die durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entstehen. Die Bauherrin stellt den KEB von Schadensersatzansprüchen frei, die durch die Maßnahme hervorgerufen wurden.

§ 5.4 Abnahme der Kanalanlagen

1. Für die Kanalanlage wird die förmliche Abnahme nach VOB/B § 12 vorgeschrieben.
2. Der KEB ist an der förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens eine Woche vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen.

3. Die fertig gestellte Kanalanlage ist auf Kosten der Bauherrin - unter Beteiligung des KEB (Sachgebiet Kanalbetrieb) - durch eine fachlich anerkannte Firma mittels TV-Inspektion auf ihre Mängelfreiheit hin zu untersuchen. Die Rohrverbindungen sind nach Verfüllung des Kanalgrabens mit einem innen angesetzten Muffenprüfgerät auf Dichtheit zu prüfen, ein Prüfprotokoll ist aufzustellen. Werden hierbei Mängel festgestellt, erfolgt eine Abnahme durch den KEB erst nach durchgeführter Mängelbeseitigung.
4. Nach erfolgter förmlicher Abnahme geht die frei von Mängeln hergestellte Kanalanlage mit der Unterzeichnung der Abnahmeprotokolle durch den KEB mit allen Rechten und Pflichten unentgeltlich in das Eigentum des KEB über. Mit dem Tage der Übernahme verpflichtet sich der KEB die laufende Unterhaltung, Erhaltung und Erneuerung der Kanalanlage zu gewährleisten.
5. Mängelansprüche des KEB gegenüber der Bauherrin bleiben hiervon unberührt.

§ 5.5 Sonstige Verpflichtungen

1. Die Übernahme einer mit wesentlichen Mängeln behafteten Bauleistung ist nur dann möglich, wenn die Bauherrin in Höhe des Minderwertes eine Geldleistung an den KEB abführt.
2. Mit der Übernahme sind dem KEB folgende Unterlagen kostenfrei zu übergeben:
 - Schlussrechnung 1fach
 - Massenberechnung 1fach
 - Abrechnungszeichnungen sowie Bestandspläne in digitaler Form entsprechend den Vorgaben der ZTV-KEB 1fach
 - Prüfungszeugnisse 1fach
3. Die eingebaute Kanalanlage ist von der Bauherrin vermessungstechnisch nach Gauß-Krüger-Koordinaten zu erfassen. Die Vermessungsergebnisse sind dem KEB kostenfrei in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.
4. Erfüllt die Bauherrin bestehende Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht vertragsgemäß, so ist die der KEB berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Bauherrin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die der KEB berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Bauherrin auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

§ 6 Straßen- und Wegeflächen, Flächen mit Geh- und Leitungsrechten sowie private Grünfläche

§ 6.1 Allgemeines

1. Die Bauherrin erschließt das Baugebiet „Ortelsburger Straße“ in Kassel-Wehlheiden auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/40.
2. Der Ausbau umfasst die grundhafte Herstellung einschließlich der zugehörigen Entwässerungseinrichtungen der
 - Anliegerstraße in einer Gesamtbreite von 6,00 m bzw. 6,50 m
 - des westlichen Gehweges zum Friedhof (in einer Breite von 2,00 m)
 - des nördlichen Gehweges zur Sternbergstraße (in einer Breite von 2,00 m)
 - des mittigen Gehweges im Wa 4 Gebiet

Weiterhin ist eine Straßenbeleuchtungsanlage nach den Vorgaben der Städtische Werke Netz + Service GmbH auf der Grundlage der DIN EN 13201 und dem Beleuchtungsstan-

dard der Stadt Kassel zu errichten. Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen erfolgen durch die Städtische Werke Netz + Service GmbH und sind im „Servicevertrag zwischen der Stadt Kassel und der Städtische Werke AG vom 22. Dezember 2004 / 24. Februar 2005“ geregelt.

3. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Kassel an den Kosten der Maßnahmen gemäß Punkt 2 erfolgt nicht.
4. Die Kostenübernahme für die Straßen- und Wegeflächen durch die Bauherrin schließt Kosten für unvorhersehbare Leistungen, wie beispielsweise Entsorgung von belasteten Böden, Beweissicherungsverfahren, Bodengutachten usw. ein.
5. Die Bauherrin ist verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte auf Verlangen der Stadt kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen, zu beantragen und im Grundbuch einzutragen.
6. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird von der Bauherrin erstmalig hergestellt.

§ 6.2 Planung der Straßen- und Wegeflächen

1. Die Planung der Straßen- und Wegeflächen erfolgt durch die Bauherrin unter Beteiligung des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes nach dem Ausbaustandard der Stadt Kassel. Dabei sind die im Straßenbau allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Der Planung sind die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen.
2. Vor Baubeginn hat die Bauherrin alle erforderlichen Koordinierungen mit anderen Leitungsträgern zu veranlassen und ggf. erforderliche Genehmigungen einzuholen. Die entstehenden Kosten sind von der Bauherrin zu tragen.
3. Vor Beginn der Maßnahme sind dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zwei Ausfertigungen der ausführungsfähigen Planunterlagen in Papierform sowie eine Ausfertigung in digitaler Form (*.dwg oder *.dxf-Format) zur Genehmigung und Freigabe vorzulegen.

§ 6.3 Ausbaustandard der Straßen- und Wegeflächen

1. Straße
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (Ev₂ mind. 45 MN/m²)
 - 35 cm Schottertragschicht 0/45 aus gebrochenem natürlichem Hartgestein (Basalt oder Diabas) nach ZTV SoB-StB
 - 12 cm Asphaltbetontragschicht AC 32 TN nach ZTV Asphalt-StB
 - 3 cm Asphaltbetondeckschicht AC 8 DN nach ZTV Asphalt-StB

Gemäß Bebauungsplan (Begründung Pkt. 5.2 Abs. 6) soll der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche als Mischfläche ausgeführt werden. Für eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßen kann die Bauherrin Alternativvorschläge erarbeiten, die den in diesem Paragraphen festgelegten technischen Anforderungen entsprechen und in weiteren Planungsschritten mit der Stadt abgestimmt werden.

2. Entwässerungsrinne
Betonpflaster nach DIN EN 1338, 16/16/14 cm, zweizeilig, auf Betonfundament versetzt, mit Zementmörtel verfugt. Einschließlich erforderliche Dehnungsfugen.

3. Straßenabläufe
Straßenabläufe hoch mit Bodenteil, langem Schaft und Aufsatz 500/500, Klasse D, Schlitzweite 16 mm, mit dämpfender Einlage, einschließlich Anschluss an den Mischwasserkanal.
4. Abtrennung der Fahrbahn
Betonbordsteine R 15/22 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318 als Schrammbordanlage herstellen.
Betonpflastersteine 100/200/80 mm nach DIN EN 1338 auf der Rückenstütze des Bordsteines versetzen und mit Zementmörtel verfugen.
5. Gehweg
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (E_{v2} mind. 45 MN/m²)
 - 20 cm Frostschuttschicht nach ZTV SoB-StB
 - 4 cm Pflasterbettung aus filterstabilem Basalt- bzw. Diabas-Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm
 - 8 cm Betonpflaster ohne Fase nach DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB, 20/10/8 cm
 - Betonbordsteine T 10/25 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318
6. Einmündungen in Sternberg- und Ortelsburger Straße
Anschluss über abgesenkte Betonbordsteine R 15/22 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318; Einmündungsradius = 5 m; Gehwege der Sternberg- und Ortelsburger Straße mit Rundborden von der durchgehenden Fahrbahn abgetrennt.
7. Beschilderung
Hülsen für Schilderpfosten; Durchmesser und Anzahl nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde liefern und einbauen
8. Parkplätze
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (E_{v2} mind. 45 MN/m²)
 - 36 cm Schottertragschicht 0/45 aus gebrochenem natürlichem Hartgestein (Basalt oder Diabas) nach ZTV SoB-StB
 - 4 cm Pflasterbettung aus Basalt- bzw. Diabas-Brechsand-Splitt-Gemisch 2/5 mm
 - 10 cm Öko-Pflaster nach DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB, Steinformat ca. 20 x 20 cm, Fugenbreite ca. 1,5 cm
 - Betonbordsteine H 12 x 15 x 30 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318

§ 6.4 Ausschreibung und Bau der Straßen- und Wegeflächen

1. Das "Handbuch für die Vergabe und Ausführung von Bauleistungen im Straßen- und Brückenbau (HVA B-StB)", herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zu Regelungen der Vertragsgestaltung für die Vergabe von Aufträgen und die Abwicklung von Verträgen über Bauleistungen nach der "Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)" ist zugrunde zu legen. Eine öffentliche Ausschreibung ist nicht erforderlich.
2. Die Bauherrin hat das Leistungsverzeichnis für den Bau der Straßen- und Wegeflächen aufzustellen und vor Beginn des Vergabeverfahrens dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die Vorbemerkungen und das Musterleistungsverzeichnis des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zu berücksichtigen.

3. Die Vergabe der Bauleistung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen, die die Bedingungen für die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt. Die Firma muss die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachweisen. Außerdem muss die Firma als Straßenbaubetrieb in der Handwerksrolle eingetragen sein.
4. Eine Zweitschrift (Kopie) des zur Ausführung kommenden Originalangebotes und des Auftragschreibens sind spätestens mit der schriftlichen Baubeginnanzeige bei der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - zu hinterlegen.
5. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Freigabe der Ausführungspläne durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt begonnen werden.
6. Die Bauherrin oder von ihr beauftragte Dritte übernehmen die Bauleitung. Die koordinierende Stelle und der/die zuständige Mitarbeiter/in sind namentlich zu benennen. Jeder Zuständigkeitswechsel ist schriftlich mitzuteilen.
7. Der Baubeginn und das Ende der Arbeiten sind dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
8. Die Bauherrin hat beim Bau der Straßen- und Wegeflächen die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Normen und Richtlinien sowie die ZTV-KEB zu berücksichtigen.
9. Die Bauherrin übernimmt die Gewähr, dass die Straßen- und Wegeflächen im Zeitpunkt der Abnahme die vereinbarten Eigenschaften besitzen, den allgemeinen Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind.
10. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt behält sich vor, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind diese spätestens bis zur Übergabe der Straßen- und Wegeflächen an die Stadt Kassel zu beheben.
11. Die Stadt Kassel ist berechtigt, die Einhaltung der Konstruktionsmerkmale durch Kontrollen und Probeentnahmen während der Bauzeit zu überwachen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Bauherrin. Die nach den anerkannten Regeln der Technik sowie der ZTV-KEB notwendigen Eignungs- und Eigenüberwachungsprüfungen sind von der Bauherrin unaufgefordert der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - vorzulegen.
12. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind die Mängel umgehend in Übereinstimmung mit der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - zu beheben.
13. Der Bau der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen hat so zu erfolgen, dass zum einen die frühzeitige Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtungsanlage sichergestellt ist und zum anderen die Fahrbahndecke zum Zeitpunkt der Abnahme keine Nähte von Aufgrabungen enthält.

§ 6.5 Abnahme der Straßen- und Wegeflächen

1. Für die Baumaßnahme wird die förmliche Abnahme nach VOB/B § 12 vorgeschrieben.
2. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ist an dieser förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens zwei Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen.
3. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt erhält eine Durchschrift des Abnahmeprotokolls.

§ 6.6 Sonstige Verpflichtungen

- Binnen 12 Monaten*
1. Nach der endgültigen Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlage und entsprechenden technischen Prüfungen werden die öffentlichen Verkehrsflächen von der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt – unentgeltlich übernommen. Falls hierbei wesentliche Mängel festgestellt werden, erfolgt die Übernahme erst nach ordnungsgemäßer Herstellung der beanstandeten Bauteile.
 2. Die Übernahme einer mit wesentlichen Mängeln behafteten Bauleistung ist nur dann möglich, wenn die durch die Bauherrin von der Baufirma in Geldleistung geforderte Minderung an die Stadt Kassel abgeführt wird.
 3. Mit der Unterzeichnung des Grundstücksübernahmevertrages durch die Stadt Kassel und die Bauherrin gehen die Bauteile in den Besitz der Stadt Kassel über. Die Bauherrin verpflichtet sich, den zur Übereignung des Eigentums an der Erschließungsfläche erforderlichen notariellen Grundstücksübertragungsvertrag bereits zeitnah nach Vorliegen der Erschließungsplanung zu beurkunden. Die Stadt und die Bauherrin sind sich darüber einig, dass die endgültige Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage erst durch Vermessung nach dem endgültigen Ausbau der Erschließungsanlage festgestellt werden kann. Es wird daher vereinbart, dass die bei der Einmessung festgestellten Abweichungen zwischen der örtlichen Erschließungsanlage und den angrenzenden Grundstücken der Bauherrin und der Stadt durch Beschluss über die „Vereinfachte Umliegung“ nach dem Baugesetzbuch behoben werden. Die dabei etwa auftretenden Flächenunterschiede gegenüber den in Absatz 1 genannten Teilflächen werden von der Stadt bzw. der Bauherrin oder deren Rechtsnachfolger ebenfalls ohne Geldausgleich vorgenommen. Die mit dem Verfahren der „Vereinfachten Umliegung“ zusammenhängenden Verfahrenskosten trägt die Stadt – mit Ausnahme der Kosten für Rechtsmittel-, die von der Bauherrin zu tragen sind.
 4. Mängelansprüche der Stadt Kassel gegenüber der Bauherrin bleiben hiervon unberührt.
 5. Mit dem Tage der Übernahme übernimmt die Stadt Kassel die laufende Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.
 6. Mit der Übernahme sind der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - folgende Unterlagen kostenfrei zu übergeben:
 - Schlussrechnung 1fach
 - Massenberechnung 1fach
 - Abrechnungszeichnungen sowie Bestandspläne 1fach, zusätzlich in digitaler Form
 - Prüfungszeugnisse 1fach
 7. Die erforderlichen Straßenschluss- und Liegenschaftsvermessung soll bei einer nach dem Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) bestellten Vermessungsstelle mit der Auflage in Auftrag gegeben werden, alle Arbeiten mit der Stadt (Amt Vermessung und Geoinformation und Liegenschaftsamt) abzustimmen. Eine Abmarkung erfolgt nicht. Die Kosten der Vermessung werden von der Bauherrin getragen.

§ 7 Mängelansprüche und Bürgschaften

1. Während der Mängelanspruchszeit von fünf Jahren haftet die Bauherrin für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Bauleistungen vom Tage der Abnahme nach VOB an.
2. Alle während der Mängelanspruchszeit auftretenden Mängel und Folgeschäden sind nach Aufforderung durch die Stadt Kassel bzw. den KEB umgehend innerhalb angemessener Frist durch die Bauherrin zu beheben. Kommt die Bauherrin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht fristgerecht nach, so haftet sie sowohl der Stadt Kassel bzw. dem KEB als auch Dritten gegenüber für alle Personen- und Sachschäden, für die diese Män-

gel ursächlich sind. Sie stellt die Stadt Kassel bzw. den KEB und deren Bedienstete von allen derartigen Haftungsansprüchen Dritter frei.

3. Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Leistungen der Bauherrin aus diesem Vertrag ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe der Gesamtkosten dieses Vertrages i.H. von 1,123 Mio. € einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer von der Bauherrin auf ihre Kosten 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.
4. 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 Mehrwertsteuer vor Übernahme der Bauleistung durch die Stadt Kassel an diese durch die Bauherrin zu erbringen. Die Sicherheitsleistung kann entsprechend auch durch eine Bankbürgschaft erbracht werden. Diese ist bei der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - in Verwahrung zu geben.
5. Die Kosten für die Bürgschaften werden von der Stadt Kassel nicht erstattet. Eine Stückelung der Bürgschaften ist möglich.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt die Bauherrin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Bauherrin haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage (Öffentliche Verkehrsanlage, abwassertechnische Anlagen) durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Bauherrin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat die Bauherrin nach Aufforderung durch die Stadt nachzuweisen, dass die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragte Firma über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.

§ 9 Übernahme und Widmung

1. Die Widmung der öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch die Stadt. Die Widmung der herzustellenden Mischwasserkanäle im Erschließungsgebiet erfolgt durch den KEB. Die Bauherrin wird diesen Widmungen in dem Übereignungsvertrag bereits vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zustimmen.
2. Die nach § 5.5 Absatz 2 und § 6.6 Absatz 6 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Übernahme durch die Stadt erfolgt mit förmlichen Übergabeprotokollen gemäß § 5.5 und § 6.6.

§ 10 Kanalbaukostenbeiträge

Durch die Übereignung der öffentlichen Abwasseranlagen an den KEB werden die in der Anlage 1 gemäß § 1 des Vertrages bezeichneten Grundstücke der Bauherrin bis zur Höhe der Baukosten für den Kanalbau kanalbaukostenbeitragsfrei.

§ 11 Erschließungsbeiträge

Durch die Übereignung der öffentlichen Straßenflächen an die Stadt Kassel werden die in der Anlage 1 gemäß § 1 des Vertrages bezeichneten Grundstücke der Bauherrin von Erschließungskosten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) freigestellt.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger zu übertragen. Soweit die Stadt einen etwaigen Rechtsnachfolger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haften die Bauherrin und der Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 13 Haftungsausschluss

Für den Fall der Aufhebung der Satzung gem. § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Bauherrin 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.

Kassel, 05.01.2012 Kassel,

Die Bauherrin

Stadt Kassel –
Der Magistrat

Stadt Kassel –
Der Magistrat



Geschäftsstelle Kassel
Kölnische Straße 4
34117 Kassel

[Handwritten signature]

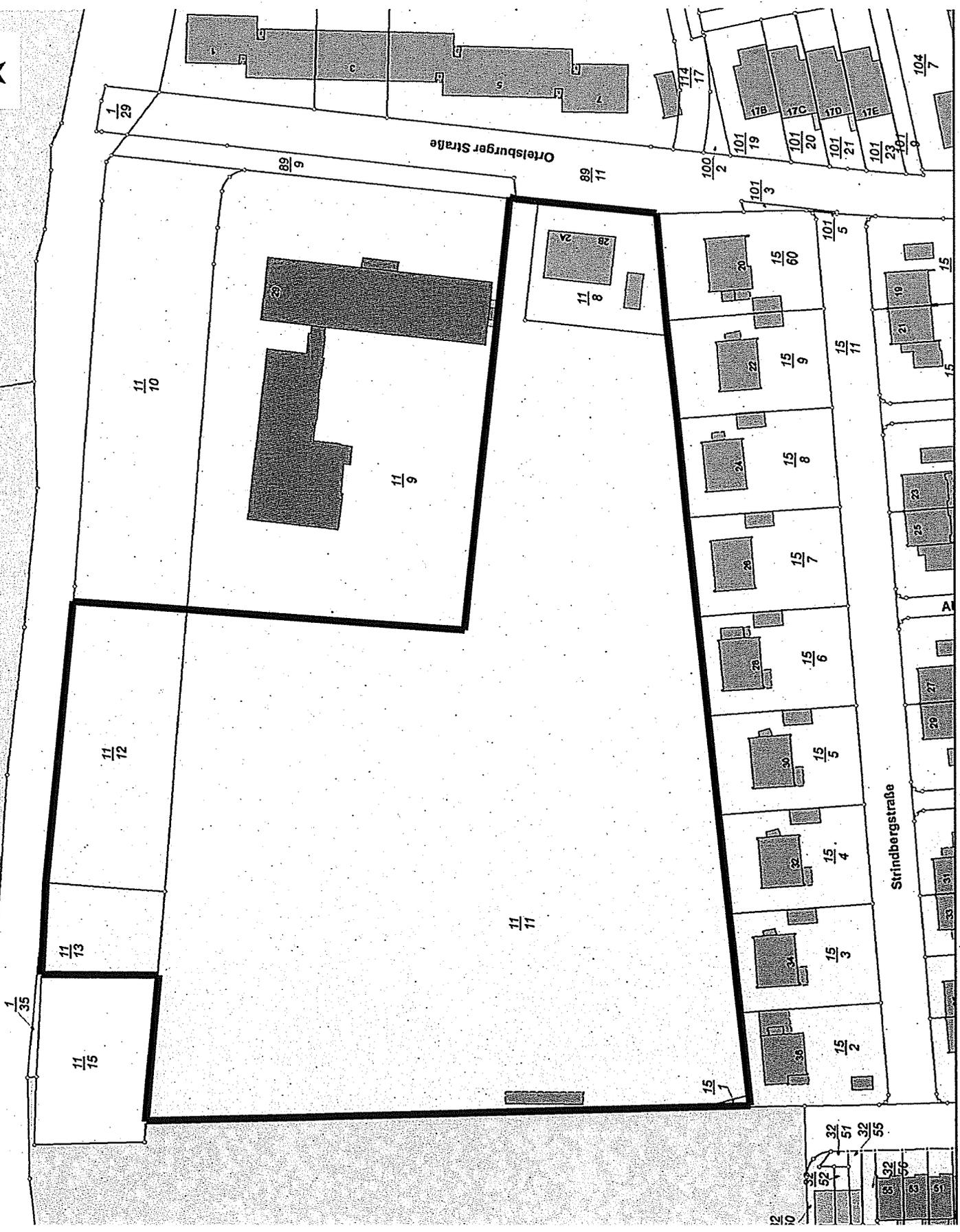
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat

Anlagen

- Vertragsgebiet -

Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. II/40 'Ortelsburger Straße'



Bebauungsplan Nr. II-40 'Ortelsburger Straße' - ehem. Landesfeuerweherschule

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

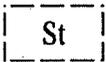
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. GR 2600 maximal zulässige Grundfläche in qm (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN (§ 16 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Metern über Oberkante Gelände (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

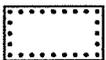
- z.B. o, L = 20 m offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise - vgl. textl. Festsetzung 3.2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Errichtung von Stellplätzen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

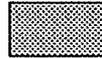


Flächen für Gemeinbedarf



Schule

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



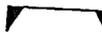
Straßenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: 'Parkplätze'



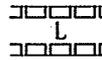
Begrenzung des Einfahrtsbereichs zur Stellplatzanlage 'Schule'

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: 'Erholungsgrün'

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

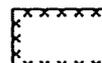


mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen



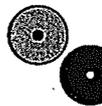
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

Flächen mit Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



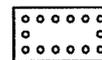
Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

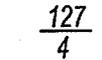
Hinweise



vorhandene Gebäude



Flurgrenze



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

z.B. 178,80 m

geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhennull (ca.)

z.B. r = 5 m

geplanter Innenradius der Verkehrsflächen in Metern (ca.)

Gemarkung Wehlheiden
Flur 3

WA 1	III
0.35	1.0
o, L = 20m	
H max 187.0 m	

Bebauungsplan Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerweherschule)

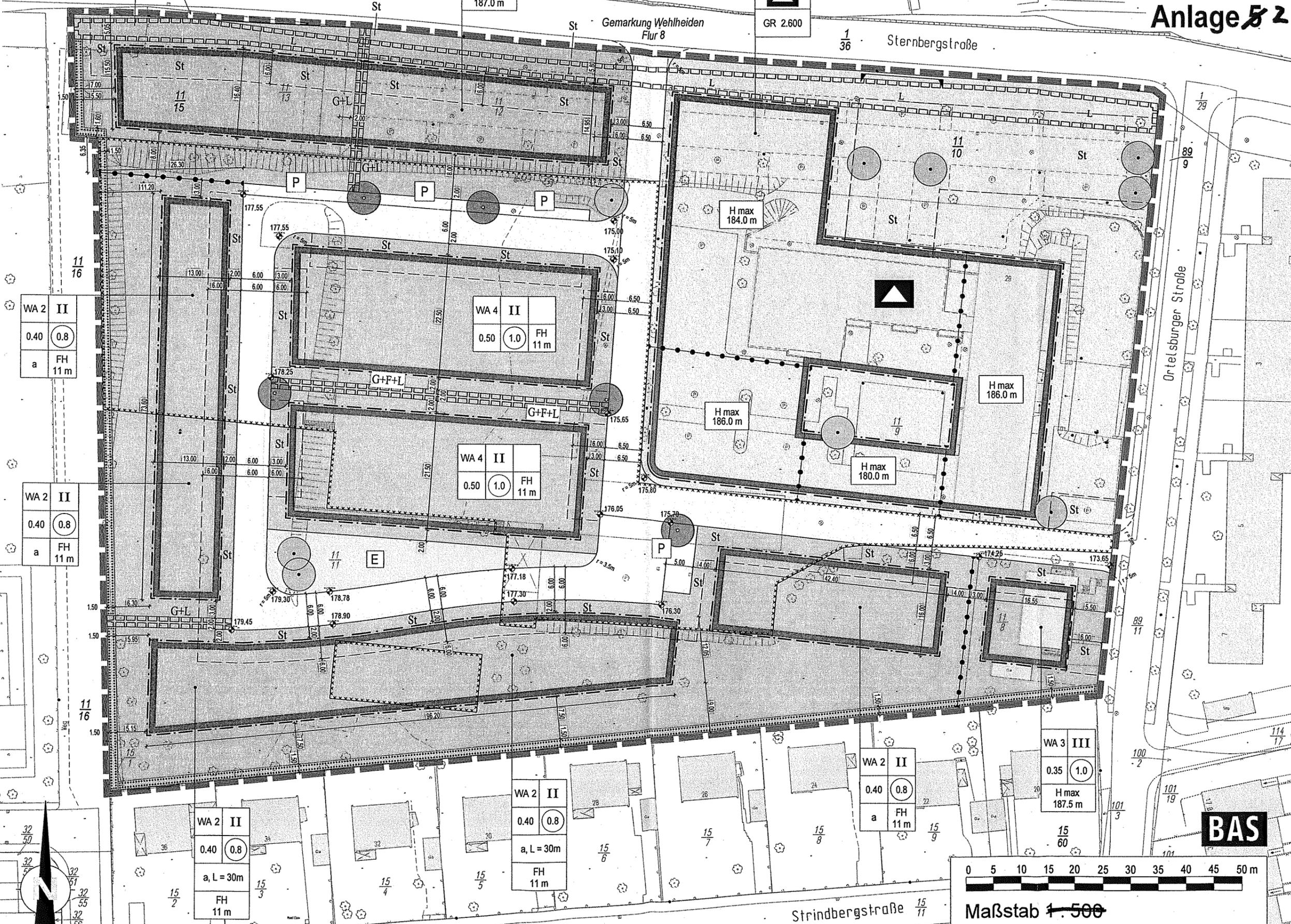
Stand Dezember 2011

Anlage 2

GR 2.600

1/36 Sternbergstraße

1/29
Ortelsburger Straße



WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

WA 4	II
0.50	1.0
FH 11 m	

WA 4	II
0.50	1.0
FH 11 m	

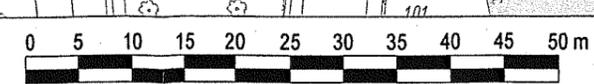
WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

WA 3	III
0.35	1.0
H max 187.5 m	

WA 2	II
0.40	0.8
a, L = 30m	
FH 11 m	

WA 2	II
0.40	0.8
a, L = 30m	
FH 11 m	

BAS



Maßstab 1:500

Strindbergstraße 15/11