

Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim,“
gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Bathildisheim e.V.
Bathildisstraße 7, 34454 Bad Arolsen
- vertreten durch Herrn Kaufmännischen Vorstand Jens Wehmeyer -

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

- beide gemeinsam nachfolgend „Vertragsparteien“ genannt -.

Präambel

Der Bathildisheim e.V. beabsichtigt, den Betrieb des Berufsbildungswerks Nordhessen von bisher zwei Standorten (Kassel und Bad Arolsen) perspektivisch am Standort Kassel zu konzentrieren. Der bestehende Standort in Kassel zwischen der Wolfhager Straße im Norden, der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße im Osten, der Sickingenstraße im Westen und privaten Grundstücken im Süden soll zu diesem Zweck umgebaut und erweitert werden.

Der Vorhabenträger hat für die Neukonzeption des Standortes Kassel im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Architekturbüros Entwürfe anfertigen lassen und das Büro Baufrösche in Kooperation mit foundation 5+ architekten als Verfasser des Siegerentwurfs mit der Hochbauplanung beauftragt. Die Neuplanung sieht unter anderem vor, den weitgehend eingeschossigen Gebäudebestand an der Wolfhager Straße durch einen viergeschossigen Neubau zu ersetzen und einen Teil der Gebäude an der Sickingenstraße aufzustocken. Der weitere Gebäudebestand soll saniert und energetisch ertüchtigt werden. Das Vorhaben beinhaltet insgesamt 11 barrierefreie Pkw-Stellplätze und 50-60 Fahrradstellplätze.

Das Plangebiet beinhaltet neben dem Grundstück des Berufsbildungswerks Teile der umgebenden Verkehrsflächen und umfasst insgesamt ca. 12.700 qm.

Die Stadt Kassel bezweckt mit dem Bebauungsplanverfahren V / 4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“ die Änderung des Planungsrechts für das entsprechende Grundstück, um die Erweiterung und den Umbau des bereits bestehenden Berufsbildungszentrums zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 12 und 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen frühzeitige Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, sowie das Monitoring.

§ 1

Gegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens der Erweiterung und des Umbaus des bereits bestehenden Berufsbildungszentrums in der Gemarkung Kassel, Flur 11, Flurstück 73/5. Dazu soll der weitgehend eingeschossige Gebäudebestand entlang der Wolfhager Straße durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt und ein Gebäude an der Sickingenstraße um ein Geschoss auf dann insgesamt drei Geschosse aufgestockt. Das Vertragsgebiet umfasst das oben genannte Flurstück. (siehe Anlage 2)
- (2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks.
- (3) Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben dem in Absatz 1 genannten Grundstück auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Dabei handelt es sich um Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Stadt Kassel in der Sickingenstraße, der Wolfhager Straße und der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a. Ansichten des Vorhabens (Anlage 1)
- b. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 2)
- c. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“ der Stadt Kassel, Stand 16.11.2020 (Anlage 3)
- d. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung, Stand 16.11.2020 (Anlage 4)
- e. Freiflächenplan (Anlage 5)

§ 3

Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen

Das Vorhaben besteht aus folgenden Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen:

- a. Umbau und Erweiterung des bestehenden Berufsbildungswerks auf der Grundlage des Entwurfs aus der Mehrfachbeauftragung. (siehe Anlage 1)
- b. Bepflanzung und Begrünung des Grundstücks des Vorhabenträgers nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“ sowie § 6 dieses Vertrags.
- c. Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“
- d. Wiederherstellung der öffentlichen Gehwege und Zufahrtsbereiche

§ 4

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt auf Antrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“ aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung sind § 1 dieses Durchführungsvertrages zu entnehmen.
- (2) Die Bebauungsplanunterlagen werden vom Planungsbüro Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld erstellt, welches direkt vom Vorhabenträger beauftragt wurde.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans, sofern dies für erforderlich erachtet wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt Kassel zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie deren Auswertung und Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen. Die Stadt kann vom Vorhabenträger die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die vervielfältigten Gremienunterlagen rechtzeitig bei der Stadt Kassel (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Abteilung Stadtplanung) bereitzustellen; die Anzahl ist mit der Stadtplanung abzustimmen.

§ 5

Regelungen zur Freiraumgestaltung

- (1) Die Freiflächengestaltung hat aufgrund des vom Vorhabenträger erstellten qualifizierten Freiflächenplans mit Pflanzplan zu erfolgen, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen muss. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
- (2) Im Bereich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße ist zusätzlich zu den Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf einer Länge von insgesamt mind. 10 m eine Pergola zu errichten und dauerhaft zu begrünen.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 sowie im Bebauungsplan genannten Begrünungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger vorzubereiten und spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 6

Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße soll im Kreuzungsbereich mit der Wolfhager Straße für eine Überbauung ab dem ersten Obergeschoss durch ein Auskragen des neu geplanten viergeschossigen Gebäuderiegels entlang der Wolfhager Straße in Anspruch genommen werden. (siehe Anlage 1)

- (2) Näheres zur Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgelts, wird in einem gesonderten Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel geregelt. Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche kann erst nach Abschluss des Gestattungsvertrages erfolgen.
- (3) Die gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte einzuhaltende lichte Höhe von 2,50 m muss dauerhaft erhalten und nutzbar bleiben. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist zu beachten.

§ 7

Erschließung und Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

§ 8

Bodenordnerische Maßnahmen

- (1) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich darüber einig, dass die endgültige Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsflächen Wolfhager Straße und Sickingenstraße erst durch Vermessung nach dem Abschluss des Bauvorhabens festgelegt werden kann.
- (2) Die Straßenschluss- und Liegenschaftsvermessung ist vom Vorhabenträger bei einer nach dem HVGG bestellten Vermessungsstelle mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt (Amt Vermessung und Geoinformation, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und Liegenschaftsamt) abzustimmen. Die Kosten der Vermessung werden vom Vorhabenträger getragen.
- (3) Die bei der Vermessung etwa auftretenden Flächenunterschiede gegenüber den jeweiligen Eigentumsflächen zum Stand der Vertragsunterzeichnung werden von der Stadt bzw. dem Vorhabenträger oder dessen Rechtsnachfolger eigentumsrechtlich geregelt. Für dabei auftretende Mehrflächen zu Gunsten des Vorhabenträgers ist ein angemessener Geldausgleich an die Stadt zu zahlen. Für eine dabei auftretende Mehrfläche zu Gunsten der Stadt (öffentlichen Verkehrsfläche) ist kein Geldausgleich zu zahlen.
- (4) Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mittels eines notariellen Grundstückskaufvertrages durchgeführt werden.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien bedürfen und dass diese noch nicht erfolgt ist.

- (6) Alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung nach Absatz 1 und 5 entstehenden Kosten, insbesondere die Vermessungskosten, die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten und ggf. Notariatsgebühren sowie Gerichtskosten (Grundbuchamt) sind vom Vorhabenträger zu tragen.

In dem Falle, dass bei der Vermessung etwa auftretender Flächenunterschiede eine Mehrfläche zu Gunsten der Stadt auftritt, für die die Stadt nach Absatz 4 keinen Geldausgleich zu zahlen hat, trägt abweichend von Satz 1 die Stadt alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung nach Absatz 1 und 5 entstehenden Kosten.

§ 9

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.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich 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 und der Fällung, Pflanzung und Anwachspflege der betroffenen städtischen Bäume. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt. 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 tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es dann innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.
- (5) Witterungs-, bautechnisch oder naturschutzfachlich bedingte Verzögerungen, durch Sanierung von Altlasten, durch noch stattfindende Maßnahmen der Erschließung sowie von Dritten verursachte und sonstige Verzögerungen, die nicht vom Vorhabenträger schuldhaft verursacht wurden, verlängern die Fristen gem. Abs. 3 in angemessenem Umfang.
- (6) Bei Eintritt eines verzögernd wirkenden Umstandes gemäß Abs. 5 informiert der Vorhabenträger die Stadt unverzüglich.
- (7) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus Abs. 1 und Abs. 3 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.
- (8) Kosten der städtischen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 10

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und 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.

§ 11

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 diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Fall des § 12 Abs. 6 BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 12

Veräußerung, Rechtsnachfolge, Grundstücksübertragung

- (1) Der Vorhabenträger ist vorbehaltlich der Einwilligung und Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Stadt berechtigt, die Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an Dritte zu veräußern. Die Einwilligung darf durch die Stadt nur versagt werden, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund besteht, insbesondere eine unzureichende Leistungsfähigkeit, oder wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht erfüllt werden. Eine Veräußerung an die Stadt oder an einen von der Stadt benannten Dritten bedarf keiner Einwilligung. Die Einwilligung der Stadt gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von längstens einem Monat nach vollständiger Übermittlung des Kaufvertrages oder des endgültigen unterschriftsreifen Kaufvertragsentwurfs schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger verweigert worden ist.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (3) Veräußert der Vorhabenträger das Vertragsgebiet insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten, legt er diesem die in diesem Vertrag übernommenen grundstücksbezogenen Verpflichtungen mit der Maßgabe auf, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind oder nicht von dem Vorhabenträger selbst erfüllt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zugunsten 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.

- (4) Der Vorhabenträger wird mit Ausnahme der nicht übertragenen und damit bei ihm verbleibenden Verpflichtungen aus den jeweiligen Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages mit Erteilung der Einwilligung durch die Stadt Kassel und dem wirksamen Verkauf frei.

§ 13

Vertragsanpassung und Kündigung

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu.
- (4) Auch unabhängig von einer außerordentlichen Kündigung ist eine Haftung der Stadt Kassel für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder getätigt hat, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) 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. Entsprechendes gilt, falls der Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.
- (4) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien wirksam.
- (5) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

Kassel, den 15.06.2021

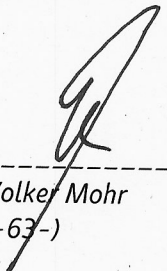
Magistrat der Stadt Kassel

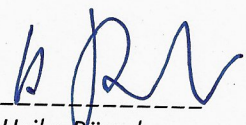
Bathildisheim e.V.

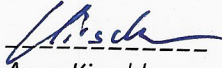
Christian Geselle
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat

Jens Wehmeyer
Kaufmännischer Vorstand


Volker Mohr
(-63-)


Heiko Büsscher
(-631-)


Anne Kirschbaum
(-6312-)

Anlagen

1. Ansichten des Vorhabens (Anlage 1)
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 2)
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“, Stand 16.11.2020 (Anlage 3)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Entwurfsfassung, Stand 16.11.2020 (Anlage 4)
5. Freiflächenplan (Anlage 5)