Anlage 2

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/4
„Kasseler Sparkasse“

Die
Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8 / Rathaus
34117 Kassel

(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch den Magistrat

und

die
Kasseler Sparkasse
Anstalt des öffentlichen Rechts
Wolfsschlucht 9
34117 Kassel

(nachfolgend „Vorhabenträger” genannt)
vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch den
Vorstandsvorsitzenden
Ingo Buchholz
und durch das Vorstandsmitglied
Wolfram Ebert

schließen folgenden
Durchführungsvertrag zum Vorhaben
„Kasseler Sparkasse“

Präambel

Der Vorhabenträger plant die Realisierung eines Neubaus des Sparkassengebäudes für rund 520 Mitarbeiter an der Kölnischen Straße in Kassel. Das Vorhaben umfasst rund 23.500,00 m² Bruttogrundfläche nach DIN 277 sowie ca. 100 Stellplätze. Es beinhaltet im Wesentlichen die Funktionsbereiche:

- Vorstandsbereich
- Kundenhalle
- Vertriebsbereiche
- Stabsbereiche
- Marktfolgebereich
- Personalrat / Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte / Sonderbeauftragte
- Betriebsrestaurant / Cafeteria / Küche
- Besprechungs-, Fortbildungs- und Veranstaltungsräume
- Poststelle / Lager Material und Werbung
- Zentral- / Hauptkasse und Kundenschließfachanlage
- Sozialräume, allgemeine Organisation, Informationstechnik und Möbel- / Gerätelager, Archive und Lagerzentrale, sonstige Räume / Entsorgung
- Tiefgarage / Stellplätze,
- Untergeschoss mit Nebenräumen, Technik usw.

Hierzu soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" Baurecht geschaffen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 02.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und den entsprechenden Entwurf- und Offenlagebeschluss gefasst, nachdem der Vorhabenträger bereits mit Schreiben vom 28.06.2019 gemäß § 12 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt hat.

Die Stadt und der Vorhabenträger vereinbaren:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens, die Errichtung des Gebäudes und der Freiflächen auf dem Baugrundstück einschließlich der Begrünungsmaßnahmen und damit im Zusammenhang stehend die Erschließung des Grundstückes, die Herstellung der technischen Infrastruktur, die Wiederherstellung der das Baugrundstück umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Regelungen zur Bauphase im Vertragsgebiet sowie die Kostentragung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" festgesetzten und der ansonsten mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Maßnahmen.

Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse'.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst neben dem Plangebiet (Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4, 1. Änderung ‚Kasseler Sparkasse', Anlage 01) weitere unmittelbar an das Plangebiet anschließende Flächen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 12, Flurstücksnummern 116, 117/1, 117/3, 117/4, 125/4, 125/10 (tlw., Straßenfläche 'ohne Namen' im Eigentum der Stadt Kassel), 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 132/7, 132/8, 210/34 (tlw. Kölnische Straße im Eigentum der Stadt Kassel), 134/15 (tlw. Spohrstraße im Eigentum der Stadt Kassel), 87/28 (tlw. Kleine Rosenstraße im Eigentum der Stadt Kassel). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5.500 m^2.

Zusätzlich werden für die Durchführung des Vorhabens Flächen temporär in Anspruch genommen – u. a. für die Ausführung von Anpassungsmaßnahmen und temporär zwecks Verkehrs- und Baustellenabwicklung zu nutzende Teilflächen im Bereich Kölnische Straße, im Bereich Spohrstraße (einschließlich Stichstraße) und im Bereich Kleine Rosenstraße – deren Nutzung und Wiederherstellung ebenfalls Teil dieses Durchführungsvertrages sind.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind die nachfolgend aufgezählten Anlagen, die den Stand des Vorhabens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abbilden:

- der Lageplan mit den Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" (Plangebiet) und mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 01),
- der Entwurf des vorhabenbezogene Bebauungsplan Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse", angefertigt durch das Büro Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld (Anlage 02.01 Planzeichnung, Anlage 02.02 Textliche Festsetzungen),
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), angefertigt durch das Büro Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld (Anlage 03),
- die Gebäudeplanung von ATELIER 30: Vorplanung Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie Perspektive, Stand: 14.07.2020 (Anlagen 04.01 bis 04.19),
- der Baulogistikplan einschließlich der Verkehrsführung des Ingenieurbüros EHS beratende Ingenieure Bauwesen NRW Phase 1 bis 4 (Anlagen 05.01 bis 05.05) und der Plan zur Verschwenkung der Stichstraße während der Abbruchphasen (Anlage 05.06) sowie der Plan der Straßenbeleuchtung während der Bauphase (Anlage 05.07),
- die Freiflächen- und Verkehrsanlagenplanung einschließlich Regelquerschnitten des Ingenieurbüros Oppermann, Stand: Juni 2020 (Anlagen 06.01 bis 06.02) sowie die Darstellung der Fahrradabstellplätze im Gebäude als Ausschnitt der Erdgeschossplanung des Büros ATELIER 30 (Anlage 06.03),
- der Lageplan, die Regelgrabenprofile und der Längsschnitt des Ingenieurbüros Oppermann zur geplanten Neuverlegung öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen (Anlagen 07.01 , 07.02 und 07.03), Stand: 01.07.2020.
- der Baugrubenplan, der die Rückverankerungen darstellt, die im Bereich Kölnische Straße, Spohrstraße, Stichstraße und Kleine Rosenstraße jeweils im öffentlichen Straßenraum liegen und der Sicherung der Baugrube dienen (Anlage 08.01 Lageplan und Schnitte 1-5, Anlage 08.02 Schnitte 6-15), Stand: 04.03.2020.

- der Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel - KASSELWASSER (vertreten durch die Betriebsleitung) über die Herstellung der öffentlichen Kanalanlage (Anlage 09)
- der Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Städtische Werke Netz + Service GmbH vom 13.09.2011 nebst Anlagen (Anlage 10)

§ 3
Beschreibung des Vorhabens - Städtebau und Gestaltung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen neuen Geschäfts- und Verwaltungsgebäudekomplex mit einer Bruttogrundfläche von rund 23.500 m² auf der Grundlage der als Anlage 03, 04 und 06 beigefügten mit Vertragsabschluss vorliegenden Vorplanung zu errichten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben umzusetzen gemäß den in diesen Planungen definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die baulich-räumliche Ausformung des Gebäudes (Kubatur), Gestaltung der Fassaden (Materialität, Gliederung) (Anlagen 04) und Freianlagen (inklusive Retentionsdachbegrünung), Pflanzung von Straßenbäumen und Gestaltung und Begrünung der oberirdischen Stellplätze gemäß Freianlagenplan (Anlage 06.01).

Das Gebäudekonzept umfasst die Errichtung eines markanten Hochpunktes mit einem neungeschossigen Gebäudeteil an der Ecke Kölnische Straße/Spohrstraße vor und daran anknüpfend weitere in der Höhenentwicklung bis auf fünf Geschosse abgestufte Gebäudeteile, vornehmlich straßenbegleitend entlang der Spohrstraße.

Der Gebäudekomplex gliedert sich hierbei in zwei eigenständige Baukörper: ein Hauptbaukörper einschließlich des Eckgebäudes im südlichen Bereich des Vorhabengrundstückes an der Kölnischen/Spohrstraße und einer im nördlich hiervon liegenden Grundstücksteil zwischen der Stichstraße und der Kleinen Rosenstraße. Beide Gebäudeteile sollen funktional über eine transparent gestaltete brückenartige Verbindung als Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb des ersten Obergeschosses miteinander verknüpft werden.

Im Raumprogramm sind im Wesentlichen eine neue Kunden-/ Veranstaltungshalle, ein Beratungscenter für Privat- und Firmenkunden sowie Flächen für den Vorstand, Marktfolgebereiche (Geschäftsbereiche ohne direkten Kundenkontakt), Fortbildungs-, Weiterbildungs- und Veranstaltungsräume, ein Betriebsrestaurant sowie Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellflächen abzubilden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist der Abbruch des vorhandenen Gebäudes.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sowohl das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude als auch das Aufstellen von Werbeanlagen im öffentlichen Raum baugenehmigungspflichtig sein kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Umfang und die Gestaltung von dauerhaft zu installierenden Werbeanlagen am Gebäude (Firmenlogos) auf der Grundlage eines noch auf seine Kosten zu erarbeitenden Gestaltungskonzeptes vor dem Einreichen eines Bauantrages mit der Stadt abzustimmen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß auch für erforderliche Maßnahmen zur Verkehrslenkung im öffentlichen Raum (Hinweis auf Kundenparkplätze der Kasseler Sparkasse u. ä.).

§ 4
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Kostenübernahme/ Verwaltungskosten

(1) Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Mit dem Verfahren beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes der Sparkasse zu schaffen. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet anfallenden Kosten in voller Höhe einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu übernehmen.

Dies beinhaltet auch alle zur Vorbereitung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen wie die Anfertigung von sonstigen Plänen, Karten und Datenerstellungen, Prüfungen, Gutachten, Genehmigungen u.a. und die laufende Abstimmung der ggfs. erforderlichen Fortschreibungen und Anpassungen dieser Unterlagen mit der Stadt.

Der Vorhabenträger stellt der Stadt bei begründetem Bedarf die vorgenannten Unterlagen unter Beachtung der sonstigen Nutzungs- und/oder Urheberrechte für eine weitere Verwendung zur Verfügung.

Alle anfallenden Vergütungen sind direkt an die beauftragten Büros zu zahlen.

(3) Personal- und Sachkosten sowie Kosten von öffentlichen Bekanntmachungen hat der Vorhabenträger nicht zu tragen. Diese verbleiben bei der Stadt.

§ 5
Durchführungsverpflichtung/ Baudurchführung/ Kostenübernahme

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlagen 02.01 und 02.02) 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.

Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einen Bauantrag für das Vorhaben bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt einzureichen und spätestens 18 Monate nach erteilter Abbruchgenehmigung mit dem Abbruch der Bestandsgebäude zu beginnen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, spätestens 12 Monate nach erteilter, vollzugsfähiger Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen (Gründungsarbeiten) und es innerhalb von 60 Monaten nach erteilter, vollzugsfähiger Baugenehmigung fertigzustellen.

(4) Auf Antrag des Vorhabenträgers kann die Stadt die in § 4 (3) genannten Durchführungsfristen verlängern, wenn sich Bautermine unvorhergesehen verzögern, wenn z. B. ein Dritter gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Termine zur Durchführung des Vorhabens aus anderen unvorhergesehen Gründen (z.B. Witterungsbedingungen, Naturgewalten, Ausfall beauftragter Firmen usw.) verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat dieser unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

(5) Verzichtet der Vorhabenträger auf die Durchführung des Bauvorhabens oder hält er die sich aus § 4 (1) – (3) für ihn ergebenden Verpflichtungen nicht ein, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) BauGB aufheben.

Ansprüche werden in diesem Fall seitens der Stadt gegen den Vorhabenträger nicht geltend gemacht.

§ 6
Weitere Vereinbarungen, Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Straßenbahn- und Busverkehr zu keiner Zeit ohne vorherige Absprache mit der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG durch die Baumaßnahmen behindert wird.

(2) Vor Beginn der Rückbauarbeiten und nach Fertigstellung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten durch ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro eine Beweissicherung über den Straßenzustand der angrenzenden und durch Baumaßnahmen betroffenen Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt durchzuführen. Die Beweissicherung umfasst auch die Zustands-Erfassung der angrenzenden Gebäude des Gemeindehauses Friedenshofgemeinde Kassel, Kleine Rosenstraße 4 und des Parkhauses Kölnische Straße 12. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Zustand der vorhandenen, vom Vorhaben betroffenen Entwässerungskanäle und Grundleitungen in Abstimmung mit KASSELWASSER mittels – sofern nicht bereits vorliegend – Kamerabefahrung und Auswertung der Protokolle dieser Befahrung zu erfassen.

Die Zustandsaufnahme oben genannter Anlagen und Gebäude umfasst eine schriftliche und fotografische Dokumentation vorhandener Schäden, Mängel und Auffälligkeiten und ist in einem schriftlichen Bericht darzulegen. Die Ergebnisse werden der Stadt – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und KASSELWASSER vom Vorhabenträger unentgeltlich zur Verfügung gestellt und sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen. Organisation und Abstimmung der Beweissicherungstermine mit betroffenen Gebäudeeigentümern obliegt dem Vorhabenträger.

(3) Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen an ggf. durch die Baustelle oder Baustelleneinrichtung betroffenen Baumstandorten im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.

(4) Der Vertrag regelt nicht die baubetriebsbedingte, temporäre Inanspruchnahme von öffentlichen Straßenflächen - hierfür sind bedarfsweise Sondernutzungen beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt, Straßenunterhaltung, zu beantragen.

(5) Die Stadt als Eigentümerin beabsichtigt, vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, dem Vorhabenträger das dauerhafte Einbringen von unterirdischen Rückverankerungen in dem im Erbbaurecht vergebenen Grundstück Kölnische Straße 12/14 (Flst. 128/5 aus Fl. 12, Gemarkung Kassel) nach Maßgabe des Baugrubenplans (Anlage 08) zu gestatten, wenn der Vorhabenträger zuvor die schriftliche Zustimmung aller Erbbauberechtigten eingeholt hat.

Die Stadt als Eigentümerin beabsichtigt ebenso, vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, den entgeltlichen Verbleib der Rückverankerung und die dauerhafte Inanspruchnahme der städtischen Grundstücke durch verbleibende Teile des Verbaus und dessen Rückverankerungen im Bereich der Verkehrsflächen Kölnische Straße, Spohrstraße, Stichstraße und Kleine Rosenstraße nach Maßgabe des Baugrubenplans (Anlage 08) zu gestatten.

Für diese Nutzung nach bürgerlichem Recht ist mit der Stadt - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel eine gesonderte vertragliche Regelung zu vereinbaren.

Die Vereinbarung ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die Anker mit der Stadt abzuschließen.

§ 7
Über- und Unterbauung der Stichstraße Spohrstraße

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße Spohrstraße soll für eine Überbauung und Unterbauung gemäß den überbaubaren Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse" (Anlage 02) und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03) in Anspruch genommen werden.

(2) Die Stadt wird – vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Vorhabens – der entgeltlichen Unterbauung der Stichstraße Spohrstraße mit dem Zweck der Errichtung zweier Untergeschosse (Tiefgarage und Technik-/Archivebene) des Vorhabens zustimmen. Näheres zur Unterbauung der Fläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgeltes, wird in einer gesonderten Vereinbarung auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel geregelt. Die Vereinbarung ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die Unterbauung mit der Stadt abzuschließen.

(3) Die Stadt wird – vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigung – der Überbauung der Stichstraße Spohrstraße mit dem Zweck der Gebäudeverbindung des Vorhabens zustimmen, die gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte einzuhaltende lichte Höhe von 4,50 m im Bereich der Durchfahrt in die Stichstraße muss dauerhaft erhalten und nutzbar bleiben, höhenbegrenzende Einbauten o. ä. sind nicht zulässig.

Näheres zur Überbauung der Fläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgeltes, wird in einer gesonderten Vereinbarung auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel geregelt.

Die Vereinbarung ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die Überbauung mit der Stadt abzuschließen.

§ 8
Bodenordnende Maßnahmen

(1) Für evtl. vom Vorhabenträger für das Bauvorhaben dauerhaft benötigte Teilflächen der umliegenden städtischen Grundstücksflächen ist vom Vorhabenträger vor der Inanspruchnahme dieser Flächen der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (notariell beurkundeter Grundstückskaufvertrag bzw. Besitzeinweisungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger erforderlich.

(2) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich darüber einig, dass die endgültige Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche „Stichstraße Spohrstraße" erst durch Vermessung nach dem Abschluss des Bauvorhabens festgelegt werden kann.

(3) 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.

(4) Die bei der Vermessung etwa auftretenden Flächenunterschiede gegenüber den jeweiligen Eigentumsflächen 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.

(5) Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mittels eines notariellen Grundstückskaufvertrages oder innerhalb eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

(6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien bedürfen und dass diese noch nicht erfolgt ist.

(7) 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.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in § 18 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Leitungsrechte auf seine Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen.

Im Gegenzug ist der Vorhabenträger berechtigt, die Leitungstrasse im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen mit dem Vorhaben zu überbauen. Durch die Überbauung darf die Nutzung der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden (Kabel müssen beispielsweise mit Kabelschutzrohren geschützt werden, es dürfen auf dem Vorhabengrundstück keine Baumpflanzungen in den Leitungstrassen erfolgen, im Bereich der Überbauung der Leitungstrasse dürfen im dort geplanten Müllraum keine festen Einbauten vorgesehen werden, der Raum muss für die Leitungsträger frei zugänglich sein). Die Leitungs-Trassenpläne zur Umlegung der Versorgungsmedien sind im Zuge der Ausführungsplanung mit den einzelnen, in § 18 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Ver- und Entsorgern vor Baubeginn abzustimmen.

Die im Bereich der abzubrechenden Gebäude vorhandenen Hausanschlussleitungen sind vor Beginn des Gebäudeabbruchs fachgerecht vom Versorgungsnetz abzutrennen.

§ 9
Art und Umfang der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Planung, Koordination und Herstellung der Erschließungsanlagen, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine speziellere Regelung ergibt. Der Vorhabenträger stellt die nach diesem Vertrag nebst dessen Vertragsanlagen (Anlagen 06 und 07) vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten her, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine speziellere Regelung ergibt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen vor Inbetriebnahme des Vorhabens (Sparkassengebäude) herzustellen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach Fertigstellung ohne Gegenleistung auf die Stadt und die Leitungsträger zu übertragen. Der Vorhabenträger trifft mit den betroffenen Ämtern der Stadt und den Leitungsträgern alle für den Bauablauf und die weitere Planung erforderlichen Abstimmungen und übernimmt die im Verlauf gegebenenfalls erforderlich werdende Fortschreibung und Abstimmung dieser Planungen, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine speziellere Regelung ergibt.

Die Stadt verpflichtet sich, die herzustellenden und wiederherzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen nach Abnahme (vgl. § 10 Abs. 6) im jeweiligen Vertragsverhältnis und Inbetriebnahme in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Umverlegung bzw. Herstellung aller leitungsgebundenen Medien erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik in enger Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern, an deren Medien im öffentlichen Raum angeschlossen wird und im Bereich der geplanten Bäume auch in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine speziellere Regelung ergibt.

Sofern die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße (Gehweg) temporär entfernt werden müssen, um Baufreiheit für den geplanten Neubau des Vorhabens zu schaffen, wird ein Trassenkorridor vom Vorhabenträger erstellt (voraussichtlich im Bereich der zu fällenden Bäume in der Spohrstraße), der rechtzeitig im Vorfeld der Baustelleneinrichtung abzustimmen ist.

Das für die Umlegung der Leitungen erforderliche Material (Gas, Wasser, Kabel und Kabelschutzrohre) wird von der Städtische Werke Netz + Service GmbH geliefert und montiert, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine speziellere Regelung ergibt. Die Montage kann in Abstimmung mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH auch durch ein entsprechend zertifiziertes Unternehmen erfolgen.

(3) Trafo-Station:

Für die Stromversorgung des Vorhabengebietes und der angrenzenden Grundstücke muss die im Vorhabengebiet bislang vorhandene Transformatorstation N1B17, die sich bisher auf dem Grundstück Spohrstraße 3, 34117 Kassel (Gemarkung Kassel, Flur 12, Flurstück 117/4) befindet, in Abstimmung mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH zunächst übergangsweise für die Zeit der Bauphase und sodann dauerhaft an einen geeigneten Standort verlegt werden.

Für die Zeit der Bauphase erfolgt eine temporäre Aufstellung dieser Transformatorstation auf öffentlichem Grund im Bereich Kleine Rosenstraße Ecke Spohrstraße. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme wurde bereits im Rahmen der Schließung des Gestattungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Städtische Werke Netz + Service GmbH vom 13.09.2011 (Anlage 10) erkannt und dort entsprechend in § 2 Abs. 4 abschließend geregelt.

Der endgültige Standort dieser Transformatorstation wird zukünftig im neuen Gebäude der Kasseler Sparkasse sein. Auch diese dauerhafte Maßnahme wurde bereits mit dem Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Städtische Werke Netz + Service GmbH vom 13.09.2011 (Anlage 10) geregelt. Die entsprechenden Regelungen ergeben sich dort insbesondere aus § 2 Abs. 4 (Verlegung in auf Kosten des Vorhabenträgers zu erstellende Räumlichkeiten im EG oder 1. UG des neuen Gebäudes) und § 2 Abs. 1 (Kostentragung durch die Städtische Werke Netz + Service GmbH für Errichtung, Betrieb, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung der Transformatorstation). Eine Gestattung und dingliche Sicherung ist nach Maßgabe des dortigen § 4 bereits erfolgt, da gemäß den vertraglichen Anlagen (Eintragungsbekanntmachung) für das Flurstück 117/4 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) eingetragen wurde. Wenn und soweit sich die Transformatorstation nach der dauerhaften Verlegung auf einem anderen Flurstück befinden sollte, ist zwischen dem Vorhabenträger und der Städtische Werke Netz + Service GmbH ein entsprechender Nachtrag zum Gestattungsvertrag (Anlage 10) zu schließen, der eine Einwilligung des Vorhabenträgers in die Eintragung einer dinglichen Sicherung betreffend das neue Flurstück zum Inhalt haben soll.

(4) Fußgängerführung und Straßenbeleuchtung während der Bauphase:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorhandenen Straßenleuchten für die Bauphase wie folgt zurückzubauen (gemäß Skizze Anlage 05.07): Im Bereich der Spohrstraße (5 Leuchten auf der Straßenseite der Baumaßnahme), an der Kölnischen Straße (2 Leuchten), in der Kleinen Rosenstraße und in der Stichstraße (je 1 Leuchte).

Da die Gehwegflächen durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden müssen, ist die Fußgängerführung während der Bauphase teils auf den jeweils gemäß Bestandssituation beleuchteten, öffentlichen Straßenseiten sowie teils auf privater Fläche (beleuchteter Laubengang im Bereich Kurfürstengalerie) geplant. Der Vorhabenträger hat für den Bereich der Fußgängerführung auf öffentlichen Flächen während der Bauphase nach Bedarf für eine ausreichende Beleuchtung nach den anerkannten Regeln der Technik zu sorgen und dafür die Kosten zu tragen. Für den Bereich der privaten Fläche (beleuchteter Laubengang im Bereich Kurfürstengalerie) verpflichtet sich der Vorhabenträger, vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung des jeweiligen Eigentümers, während der Bauphase bei Bedarf ebenfalls eine ausreichende Beleuchtung nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Für den Bauzaun ist eine Beleuchtung nach innen mit Langfeldleuchten vorgesehen.

(5) Öffentliche Kanalanlage

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Erschließung einen neuen Mischwasserkanal (im Folgenden „Kanalanlage") herzustellen, der über die Kleine Rosenstraße und das Vorhabengrundstück geführt und an die vorhandene Kanalisation in der Stichstraße der Spohrstraße wieder angeschlossen wird. Um gegenüber der Stadt und KASSELWASSER zu gewährleisten, dass die entsprechend fertiggestellte Kanalanlage so betrieben werden kann, wie dies auch ansonsten erfolgt, verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit KASSELWASSER (Eigenbetrieb der Stadt) den als Anlage 09 beigefügten Vertrag über die Herstellung der in den angefügten Plänen (Anlage 07.01, 07.02 und 07.03) dargestellten Kanalanlage abzuschließen und das/die ausführende/n Unternehmen nur nach Maßgabe des Vertrages mit der Stadt Kassel - KASSELWASSER (Anlage 09) zu beauftragen.

(6) Öffentliche Verkehrsflächen:

Durch das Vorhaben werden Teile der Stichstraße der Spohrstraße überbaut und es sind öffentliche Straßen- und Wegeflächen aufgrund von Unterbauungen oder Inanspruchnahme während der Bauzeit für Gründungsarbeiten oder umfangreiche Leitungsverlegungen neu herzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Herstellung bzw. Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 10 dieses Durchführungsvertrages vor Inbetriebnahme des Gebäudes.

(7) Weitergehende gesetzliche oder sich aus der erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigung ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

§ 10
Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenausbau

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender durch das Vorhaben ausgelöster Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Wiederherstellung der Verkehrsflächen der Kölnischen Straße, Spohrstraße, der Stichstraße der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße (Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen, Baumpflanzungen, Ausstattung).

Die Lage und der Umfang der herzustellenden Flächen bzw. Teilflächen ist aus den farblich angelegten Flächen des Lageplans „Freiflächen und Verkehrsanlagen" zu entnehmen (siehe Anlage 06.01).

Zu den erforderlichen Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen zählen auch Herstellung und Anpassung der Zugänge und Zufahrten, Beleuchtung und Straßenentwässerung mit entsprechenden Anpassungsarbeiten im Bereich der vorhandenen Gehwege sowie die Wiederherstellung aller von der Durchführung des Vorhabens, z. B. durch Gründungsarbeiten und Baustelleneinrichtung, betroffenen und in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle durch das Vorhaben ausgelösten und erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum (vgl. Abs. 1) im Vorfeld und während der Bauzeit in Abstimmung mit der Stadt zeitgerecht zu planen, durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Sämtliche an den öffentlichen Flächen erforderlichen Anpassungs- und Wiederherstellungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Straßen- und Gehwegflächen, Längsparkstreifen, Einmündungsbereiche, Bordabsenkungen, Vegetation, Straßenbeleuchtung und -beschilderung etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an den öffentlichen Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld und während der Bauzeit mit der Stadt abzustimmen. Der Bestand der Verkehrsanlagen einschließlich deren Ausstattung ist entsprechend vorab schriftlich zu dokumentieren.

(3) Anforderungen an die Straßenplanung:

Für die Baumaßnahme sind ausführungsreife Straßenausbaupläne (Objektplanung Verkehrsanlagen, Leistungsphase 5 gemäß HOAI), vom Vorhabenträger oder von einem von ihm beauftragten Straßenplanungs-Ingenieurbüro in zeitlicher Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu erstellen und zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Richtlinie „RE Stadt Kassel" (Richtlinien für den Entwurf von Straßen der Stadt Kassel) und die FLL Richtlinie „Baumpflanzungen" sind dabei zu beachten. Die Stadt sichert eine Prüfung und Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Fristnach Vorlage der Pläne zu (in der Regel nicht mehr als 6 Wochen).

Die Straßenbauarbeiten dürfen durch den Vorhabenträger erst nach Genehmigung der Straßenausbaupläne („Leistungsphase 5") durch die Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, ausgeschrieben werden.

(4) Anforderungen an die Koordination der Maßnahmen nach § 9 und § 10 (1):

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Koordination mit allen Leitungsträgern (z.B. Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, Städtische Werke Netz + Service GmbH, Städtische Werke Energie + Wärme GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, KASSELWASSER, Kasseler Verkehrskehrs-Gesellschaft AG) und dem Umwelt-und Gartenamt so frühzeitig und umfassend herbeizuführen,

dass ein zeitlich ordnungsgemäßer Ablauf der Baustelle gewährleistet ist. Die Kosten für etwa erforderliche Umlegungen / Änderungen von Leitungen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dabei sind die Planungen der Leitungsträger auf die Straßenplanung lage- und höhenmäßig sowie unter Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte aufeinander abzustimmen.

Der Beginn und der Abschluss der Straßenbauarbeiten sind der Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und Umwelt- und Gartenamt, schriftlich anzuzeigen; die Leitungsträger sind zu informieren. Mit der Baubeginnsanzeige ist der Stadt die koordinierende Stelle und der Sachbearbeiter/die Sachbearbeiterin namentlich zu benennen. Jeder Wechsel in der Bearbeitung ist der Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, schriftlich mitzuteilen. Bei der vom Vorhabenträger zu erklärenden Abnahme der später öffentlichen Flächen ist die Stadt gem. Absatz 6 zu beteiligen.

Nach Fertigstellung des Straßenendausbaus ist beim Amt für Vermessung- und Geoinformation vom Vorhabenträger eine Straßenschlussvermessung zu beauftragen.

Erfüllt der Vorhabenträger Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt - unabhängig von der Möglichkeit, Erfüllungsansprüche geltend zu machen, berechtigt, ihm nach einer diesbezüglichen Mahnung schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Die Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, ist berechtigt, die Einhaltung der Konstruktionsmerkmale durch Kontrollen und Probeentnahmen während der Bauzeit zu überwachen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Ergeben sich hierbei berechtigte Beanstandungen, so sind die Mängel vom Vorhabenträger umgehend innerhalb einer von der Stadt gesetzten und angemessenen Frist auf Kosten der Vorhabenträger zu beheben.

Die Vergabe der Bauleistung für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen hat in Abstimmung mit der Stadt 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. Gleiche Anforderungen gelten auch für Fachbetriebe des Garten- und Landschaftsbaus für die Begrünungsmaßnahmen.

(5) Anforderungen an die Straßenkonstruktion/Bauausführung:

Gemäß dem in Absatz 1 definierten Umfang der Straßenbaumaßnahmen (s. auch Anlage 06) werden nachfolgend die einzelnen Maßnahmen benannt und deren bauliche Umsetzung festgelegt:

a) Wiederherstellung von Verkehrsflächen in der Kölnischen Straße, Spohrstraße, der Stichstraße der Spohrstraße mit Ausnahme der unter nachfolgendem lit. b) genannten Abschnitte sowie der Kleinen Rosenstraße:

Wiederherstellung der vorhandenen Gehweganlage, der Pflanzflächen und Baumpflanzungen, der Stellplatzflächen und der Fahrbahn.

Die Wiederherstellung der Flächen erfolgt entsprechend dem Bestand mit:

- Fahrbahn in Asphalt mit folgendem Gesamtaufbau von 60 cm:
  4,0 cm Asphaltdeckschicht
  14,0 cm Asphalttragschicht
  42,0 cm Schottertragschicht 0/45
  = 60,0 cm Gesamtaufbau

- Gehwegflächen mit folgendem Gesamtaufbau von 40 cm:
  10,0 cm Betonsteinplatten 30/30 cm, ohne Fase
  4,0 cm Bettung 0/5 mm
  26,0 cm Frostschutzschicht 0/32
  = 40,0 cm Gesamtaufbau
  im Bereich von Gehwegüberfahrten mit Betonverbundpflaster, ohne Fase, mit folgendem Gesamtaufbau von 44 cm:
  10,0 cm Verbundpflasterstein, sandgestrahlt mit Granitvorsatz, ohne Fase im Ellenbogenverband
  4,0 cm Brechsand-Splittgemisch 0/5
  30,0 cm Frostschutzschicht 0/32 mm
  = 44 cm Gesamtaufbau
- Stellplatzflächen und Rinnen sind in Basaltgroßpflaster herzustellen:
  16,0 cm Basaltgroßpflaster
  4,0 cm Brechsand-Splittgemisch 0/5
  30,0 cm Schottertragschicht 0/45
  = 50 cm Gesamtaufbau
- Die Baumscheiben in der Spohrstraße sind gemäß Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m^2 und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m^3 Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern sowie mit einer Wurzelbewässerung zu versehen (Bewässerungsrohr aus PE/Drainagerohr).

b) Wiederherstellung der Stichstraße der Spohrstraße im Bereich der Unterbauung:

Dies betrifft die Wiederherstellung der vorhandenen Fahrbahn und der vorhandenen Gehweganlage, welche im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten mit Nullabsenkung auf einer Länge von ca. 6,50 m gemäß Plananlage (Anlage 06.01 sowie Anlage 06.02 (Schnitt A-A)) vorgesehen ist. Die Wiederherstellung der Flächen erfolgt mit:

- Fahrbahn in Asphalt mit folgendem Gesamtaufbau von mind. 8 cm:
  4,0 cm Gussasphaltdeckschicht
  3,5 cm Gussasphaltschutzschicht zum
  Profilausgleich, mehrlagiger Einbau
  0,5 cm Bitumenschweißbahn
  Versiegelung
  = mindestens 8 cm Gesamtaufbau
- Gehwegflächen mit folgendem Gesamtaufbau von 40 cm:
  10,0 cm Betonsteinpflaster, ohne Fase
  4,0 cm Mörtelbettung
  4,0 cm Gussasphaltnutzschicht
  2,5 cm Gussasphaltdichtschicht zum Profilausgleich, mehrlagiger Einbau
  0,5 cm Bitumenschweißbahn
  Versiegelung
  = mindestens 21 cm Gesamtaufbau

Ausführungs- und Detailpläne (insbesondere der Abdichtung der Tiefgarage) sind vor Ausführung der Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, zur Abstimmung vorzulegen.

(6) Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und die Abnahme:

Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen oder deren Inanspruchnahme übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 16 dieses Vertrages für diese Flächen.

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an.

Für die in diesem Vertrag geregelten Baumaßnahmen wird die förmliche Abnahme de Bauleistungen i.S.d. § 12 Abs.4 VOB/B im Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und dem/der ausführenden Unternehmen nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden VOB/B vorgeschrieben. Die Stadt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und das Umwelt- und Gartenamt, ist an dieser förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens zwei Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Nach der Abnahme der Verkehrsflächen und entsprechender technischer Prüfung werden die Anlagen von der Stadt Kassel übernommen. Falls hierbei wesentliche Mängel festgestellt werden, erfolgt die Übernahme erst, wenn der Vorhabenträger die beanstandeten Bauteile ordnungsgemäß hergestellt hat.

Mängelansprüche der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger bleiben hiervon unberührt. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 4 Jahre ab dem Tag der Übernahme.

Während der Verjährungsfist haftet der Vorhabenträger für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Bauleistungen nach den Bestimmungen der VOB.

Alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel und Folgeschäden sind nach Aufforderung der Stadt umgehend innerhalb der gesetzten Frist durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht fristgerecht nach, so haftet er sowohl der Stadt als auch Dritten gegenüber für alle Personen- und Sachschäden, die auf solche Gewährleistungsschäden zurückzuführen sind. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen derartigen Haftungsansprüchen Dritter frei.

Mit dem Tage der Übernahme übernimmt die Stadt die laufende Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Verkehrssicherungspflicht.

(7) Weitergehende gesetzliche oder sich aus der erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigung ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

§ 11
Verpflichtungen aus Gutachten und sonstigen Fachplanungen

(1) Schall: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen schalltechnischen Untersuchungen in Abstimmung mit dem für den Immissionsschutz zuständigen Fachamt der Stadt auf eigene Kosten durch einen geeigneten Schallgutachter durchführen zu lassen und die für den Schallschutz während der Abbruch- und Bauzeit sowie für den Betrieb des Vorhabens notwendigen organisatorischen und lärmschützenden Maßnahmen auf der Grundlage des abgestimmten Schallgutachtens zu beachten und durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die gesetzlich vorgegebenen maximalen

(Lärm-)Immissionswerte aus dem Gebäudebetrieb und den Baustellentätigkeiten einzuhalten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eventuelle im Verlauf der weiteren Planung und Umsetzung erforderliche Änderungen der schalltechnischen Bedingungen und Maßnahmen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt und sonstigen Behörden abzustimmen sowie die Planungen und Maßnahmen zum Schallschutz entsprechend fortzuschreiben und anzupassen.

(2) Altlasten und Kampfmittel: Im Vertragsgebiet befinden sich gemäß Ergebnis der historischen Abhandlung und Bewertung von Untergrunduntersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: 20.11.2019, Verfasser: Das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH) aufgrund der Vornutzung Altstandorte, die im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst sind.

Das Vertragsgebiet befindet sich darüber hinaus in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet, so dass mit Kampfmitteln grundsätzlich zu rechnen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen auf eigene Kosten durchzuführen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden und in denen nicht durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus auch, eine Kampfmitteluntersuchung gemäß den Vorgaben des RP Darmstadt in den öffentlichen Verkehrsflächen, die durch die Baumaßnahme betroffen sind auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Ansprüchen und jeglicher Haftung bezüglich Altlasten auf dem Grundstück des Vorhabenträgers frei.

Das mögliche Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln ist vom Vorhabenträger zu beachten und insbesondere im Rahmen des Gebäudeabbruchs, des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen. Kampfmittel auf dem Grundstück des Vorhabenträgers werden vor Ausführung der Umlegungsarbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen vom Vorhabenträger auf dessen Veranlassung beseitigt. Die Verfahrensweise und Kostentragung richtet sich dabei nach den „Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung" des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand 04.12.2012) sowie nach den einschlägigen Regularien des RP Darmstadt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für die geplante Bebauung und Nutzung des Vorhabens erforderlichen Untersuchungen, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen hinsichtlich Altlasten sowie möglicher Boden- und Grundwasserverunreinigungen und Kampfmitteln sowie alle sonstigen eventuellen Gefahrenabwehrmaßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf eigene Kosten durchzuführen und diese mit den zuständigen Fachämtern der Stadt und sonstigen Behörden abzustimmen.

Zu diesen Maßnahmen gehören mögliche noch zu veranlassende Bodenuntersuchungen und Behandlungsmaßnahmen bei entsprechendem Anfangsverdacht und eine altlastenfachliche Baubegleitung der Rückbau-, Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration.