

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“
gemäß § 11 Baugesetzbuch

Zwischen der **Stadt Kassel**
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8, 34112 Kassel

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der **GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Kassel mbH**
Neue Fahrt 2, 34117 Kassel
vertreten durch den
Geschäftsführer
Herrn Uwe Gabriel

– nachfolgend „GWG“ genannt –

Präambel

Die GWG beabsichtigt, die gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“ ausgewiesenen und zur Wohnbebauung vorgesehenen Baufelder 1 - 3 (Anlage 6) auf dem Areal der ehemaligen Joseph- von- Eichendorff- Schule im Stadtteil Bettenhausen zu erwerben und zu bebauen. Es ist vorgesehen, die Grundstücke als voll erschlossen und gemäß Bauleitplanung gesichert zu erwerben. Die ehemaligen Schulgebäude sind bereits abgerissen, lediglich die vorhandene Sporthalle (Olebachhalle) bleibt als wichtige Freizeit- und städtebauliche Komponente erhalten.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, für die geplanten Wohnnutzungen unterschiedliche Gebäudetypologien und Bauweisen zu ermöglichen, um so ein vielfältiges und anteilig gefördertes Wohnungsangebot zu bieten. Hierfür sind in der Quartiersmitte und im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mietwohnungen als Geschosswohnungsbau vorgesehen. In den westlichen und südöstlichen Bereichen sind

kompakte Einfamilienhaustypen als Doppelhäuser und Hausgruppen geplant, diese Areale (Baufelder 4-6 der Anlage 6) sind jedoch nicht Vertragsbestandteil.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 2. November 2020 beschlossen, den Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“ aufzustellen und dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für u. a. die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche und private Grünflächen sowie für öffentliche und private Verkehrsanlagen zur Erschließung.

Das Projekt trägt die Bezeichnung „Lossegrund“.

§ 1

Gegenstand und Ziel des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Erstellung des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“ auf dem Areal der ehemaligen Joseph- von Eichendorff- Schule und damit die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, welche auf der Grundlage des Ergebnisses eines im Sommer 2017 durchgeführten städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs erfolgt (Anlage 2a).
- (2) Weiteres Ziel des Vertrages ist es, durch ein innovatives Mobilitäts- und Erschließungskonzept ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen zu ermöglichen, mit den Schwerpunkten Stellplatzorganisation und Fahrradinfrastruktur im Mietwohnungsbau, Car- Sharing und Elektromobilität. Die Vertragspartner werden dieses Vertragsziel jeweils auf den in ihrer Zuständigkeit liegenden Arealen berücksichtigen und aufeinander abstimmen.
- (3) Das Vertragsgebiet ist deckungsgleich mit einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. VII/13 „Lossegrund“ und umfasst das folgende Flurstück: Flur 8 in der Gemarkung Kassel, Bettenhausen: 24/9 (teilweise).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

1. Entwurf des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung (Anlage 1, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 1a) sowie Planzeichen und textliche Festsetzungen (Anlage 1b)),

2. Städtebauliches Konzept mit Freianlagen in der aktuellen Fassung (Anlage 2, bestehend aus Städtebauliches Konzept mit Freianlagen (Anlage 2a), sowie Themenplan Parken und Fahrradstellplätze (Anlage 2b)),
3. Lageplan Verkehrsanlagen in der aktuellen Fassung (Anlage 3)
4. Mobilitätskonzept in der aktuellen Fassung (Anlage 4a und 4b)
5. Gestaltungshandbuch Wohnquartier Lossegrund in der aktuellen Fassung (Anlage 5)
6. Baufelder Hochbau in der Fassung vom 12.12.2022 (Anlage 6)

§ 3

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel hat die Nr. VII/13 und die Bezeichnung „Lossegrund“. Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sowie die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens.
- (2) Die GWG übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt und dem abgestimmten städtebaulichen Konzept (Anlage 2) die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung sowie die Durchführung aller Planungsschritte zur Erstellung des Bebauungsplans. Sie verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und für die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie zu deren Auswertung und zur Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich. Die Stadt kann von der GWG 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.
- (3) Die GWG verpflichtet sich, einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes Planungsbüro zu vergeben. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass damit das Planungsbüro BLH, Bankert, Linker, Hupfeld bereits beauftragt wurde.

§ 4

Kostenträger

- (1) Die GWG verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, des Bebauungsplans sowie den Festsetzungen und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Freiflächen und der öffentlichen Abwasseranlagen durch die GWGPro erfolgen soll. Die hierzu notwendigen vertraglichen Regelungen werden durch, vom städtebaulichen Vertrag unabhängige, Geschäftsbesorgungsverträge zwischen der Stadt Kassel und der GWGPro getroffen.
- (3) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten, die sich durch die Einschaltung Dritter ergeben, erfolgt durch die GWG, unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die GWG verpflichtet sich auf eigene Kosten bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches mitzuwirken. Neben der Verpflichtung zur Kostenübernahme, wird auch das Mitwirken und Voranbringen aller Verfahrens- und Arbeitsschritte gemäß § 3 Abs. 2 und 3 gefordert.
- (4) Kosten der gemeindlichen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 5

Planungshoheit, Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.
- (2) Die Leistungen der GWG zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens berühren nicht die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien. Die gemeindliche Planungshoheit und insbesondere die Aufgabe der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 7 BauGB verbleiben bei der Stadt.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der GWG auf Aufstellung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Stadt ist dazu berechtigt, das Verfahren in jedem Stadium auszusetzen oder abubrechen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der GWG, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 6

Haftung der Stadt

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen oder nicht rechtswirksam wird, kann die GWG keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen. Dieses gilt ebenso bei der Aufhebung oder dessen Änderung.
- (2) Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Rahmen einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

§ 7

Energetische Belange

- (1) Die GWG verpflichtet sich, für das Vorhaben gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.19 (101.18.1379) einen energetischen Standard umzusetzen, der eine CO₂-neutrale Gebäudeversorgung für Wärme sowie zur Versorgung der Energiebedarfe des in Kapitel 5.4.1 der Begründung zum zugehörigen Bebauungsplan beschriebenen Mobilitätskonzepts spätestens ab 2030 ermöglicht. Die energetische Versorgung des Areals „Lossegrund“ erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz.
- (2) Dazu ist, wie in Kapitel 5.4.2 der Begründung zum zugehörigen Bebauungsplan beschrieben, vor der Beschlussfassung zur Satzung ein Energiekonzept zu erstellen, welches die in den Kapiteln 5.4.2 und 5.4.3 der Begründung zum zugehörigen Bebauungsplan skizzierten Aspekte zur Energieversorgung und zum Klimaschutz inhaltlich berücksichtigt und planerisch konkretisiert. Das Energiekonzept soll dabei sowohl die Belange der Energieversorgung als auch des rationellen Umgangs mit Energie beschreiben. Das Leistungsbild ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Sollte eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung der Gebäude spätestens ab 2030 gemäß Energiekonzept nicht möglich sein, ist dies zu begründen. Ersatzweise muss dann eine Energieversorgungsvariante gewählt werden, die dem Ziel des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung möglichst nahekommt. Die Zielerreichung ist maßgeblich abhängig von den Kennwerten der Fernwärme, auf welche die GWG keinen direkten Einfluss hat.

§ 8

Stellplätze

- (1) Die GWG verpflichtet sich, im geplanten Wohnquartier gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie gemäß dem Mobilitätskonzept (Anlage 4) Stellplätze in der Parkgarage und tlw. als oberirdische Stellplätze zu errichten. Darin sind die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen und nachzuweisenden Kfz- und Fahrradstellplätze unterzubringen. Als Mindestanzahl der notwendig herzustellenden Stellplätze für die Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden 85 Stellplätze als dem Standort und der geplanten Nutzungen gerecht werdenden Anzahl festgelegt. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,75/WE im WA 1.
- (2) Der notwendige Stellplatznachweis für die Olebachsporthalle erfolgt über den Bauantrag bzw. über das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren der Olebachsporthalle.
- (3) Die GWG verpflichtet sich, die Zufahrten des Garagengeschosses auf öffentliche Erschließungsstraßen so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf die anschließenden Gehwege und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RSt - auf die Fahrbahnen und damit auch auf den fließenden Verkehr dauerhaft freigehalten werden.
- (4) Die pro Wohneinheit nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind überwiegend (mehr als 50%) witterungsgeschützt in Garagen, Nebengebäuden oder Keller- bzw. Kellerersatzräumen (Fahrradkeller) vorzusehen. Zuwege sind barrierefrei herzustellen. Fahrradstellplätze für Besucher werden in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge durch Fahrradbügel zur Verfügung gestellt. Bei der Anlage von Fahrradstellplätzen und Pkw-Stellplätzen ist die zukünftige Entwicklung der E- Mobilität zu berücksichtigen, daher sind Bauvorbereitungen für die Installation der erforderlichen Ladetechniken gemäß dem am 18. März 2021 vom Bundestag beschlossenen „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur- Gesetz – GEIG)“ in den Garagen zu tätigen.

§ 9

Umsetzung eines Mobilitätskonzepts

- (1) Die GWG verpflichtet sich, ein Mobilitätskonzept umzusetzen, das mindestens folgende Bausteine enthält:
 1. Die Finanzierung und Realisierung des Angebots folgender Sharing- bzw. Pooling Dienstleistungen für mindestens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der ersten Nutzung eines Gebäudes:
 - a. Öffentliches Carsharing: zunächst zwei Fahrzeuge am Standort des Bauvorhabens, im Endausbauzustand nachfrageabhängig bis zu sechs Fahrzeuge.
 - b. Im Einvernehmen zwischen Stadt Kassel und GWG können zu gegebener Zeit anstelle des vierten bis sechsten Carsharing- Fahrzeugs alternativ oder ergänzend auch Miet- bzw. Leih- Fahrräder, Miet- bzw. Leih- Lastenräder oder andere umweltfreundliche Mobilitätsangebote integriert werden. Entscheidend sind hierbei die potentielle Nachfrage und die von der Stadt Kassel erwartete Wirksamkeit für das Quartier. Diese Angebote können einvernehmlich ganz oder teilweise als öffentliche Sharing- Angebote oder als private Pooling- Angebote konzipiert werden. Letztere würden sich nur an Bewohner bzw. Eigentümer des Quartiers richten.
 2. Den Erwerb, die bauliche Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Flächen, die für die unter Nr. 1 genannten Dienstleistungen erforderlichen sind, inklusive deren technischer Ausstattung (z.B. Licht, Elektroanschlüsse nach Bedarf).
 3. Herstellung und dauerhafte Unterhaltung von 124 überdachten und hinsichtlich Sicherheit und Barrierefreiheit dem Stand der Technik entsprechenden Fahrradabstellplätzen für die Bewohner und Besucher des Quartiers.
- (2) Der GWG steht es frei, sich zur Erfüllung der sich aus Absatz 1 Nr. 1 ergebenden Verpflichtungen eines Dienstleisters zu bedienen. Alternativ kann sich die GWG gegen Zahlung einer Ablösesumme von 20.000 € pro Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren von den sich aus Nr. 1 ergebenden Verpflichtungen befreien. Die Ablösesumme wird von der Stadt Kassel zweckgebunden zur Förderung eines umweltfreundlichen Verkehrsangebots am Standort bzw. in dessen Umfeld verwendet; in diesem Fall müssen die unter Nr. 2 genannten Flächen der Stadt Kassel bzw. Dienstleistern, die von der Stadt Kassel beauftragt werden, von der GWG mindestens zehn Jahre lang kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

§ 10

Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen und Verkehrsanlagen

- (1) Die GWG verpflichtet sich, die Planung und Gestaltung der privaten Außenanlagen sowie deren Anschlüsse an öffentliche Flächen auf der Grundlage des Freiflächenplans (Anlage 2a) in enger Abstimmung mit den Fachämtern umzusetzen. Dabei sind den Wohngebäuden zugeordnete Freiflächen mit vegetationsfähigen Schichten (über Unterbauungen mind. 0,70 m, für Baumpflanzungen mind. 1,50 m) sowie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich ihrerseits zur Herstellung öffentlicher Freiflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich Herstellung einer öffentlichen Platzfläche („Quartiersplatz“) in der Quartiersmitte und öffentlicher Verkehrsflächen gemäß Freiflächenplan (Anlage 2a).
- (3) Die GWG verpflichtet sich, die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept vorgesehenen privaten Fuß- und Radwegeverbindungen der Baufelder 1-3 (Anlage 6) barrierefrei und in enger Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt herzustellen.
- (4) Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks). Die GWG verpflichtet sich die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- (5) Die GWG verpflichtet sich, zusammen mit den jeweiligen Bauanträgen einen qualifizierten Freiflächenplan zur Gestaltung der einzelnen privaten Grundstücksflächen auf der Grundlage des Gestaltungshandbuchs (Anlage 5) zu erstellen.

§ 11

Sozialwohnungsquote

- (1) Die GWG verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB in Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote vom 28.09.2020 mindestens 30% der entstehenden Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen als „Förderwohnungen“ für Personen mit geringem Einkommen analog der Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz HWoFG) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- (2) Die zur Vermietung bestimmten „Förderwohnungen“ sind für die Dauer von mindestens 20 Jahren für Haushalte bestimmt, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die aktuelle Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) nicht überschreitet. Der Beginn des Zeitpunktes der mindestens zwanzigjährigen Bindung wird durch die WI-Bank festgelegt.
- (3) Die durchschnittliche Anfangshöchstgrundmiete (ohne Betriebskosten und Nebenkosten) der Förderwohnungen beträgt bei der erstmaligen Vermietung 7,10 €/m² Wohnfläche und Monat. Mieterhöhungen sind nur auf der Basis der Fortschreibung der Anfangshöchstgrundmiete unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Rahmen der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland erlaubt, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20%. Die durchschnittliche Anfangshöchstgrundmiete (ohne Betriebskosten und Nebenkosten) der öffentlich geförderten Wohnungen in Höhe von 7,10 €/m² Wohnfläche und Monat wird durch die Vorlage der Mietverträge beim Bauverwaltungsamt der Stadt ab Bezugsfertigkeit und ab erstmaliger Vermietung nachgewiesen.
- (4) Die Beantragung und Inanspruchnahme von eventuellen Fördermitteln aus den Programmen des Landes Hessen und der Stadt Kassel im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ ist von der GWG eigenverantwortlich zu regeln. Ein Rechtsanspruch auf Wohnungsbaufördermittel besteht nicht. Soweit Fördermittel nicht bewilligt werden, können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Der Nachweis der Sozialwohnungsquote erfolgt im Antragsverfahren durch die Vorlage der genehmigten Baupläne, Grundrisse und Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und nach Bewilligung durch Vorlage der Förderzusage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Mit der Erstvermietung und während der

sich anschließenden Mietpreis- und Belegungsbindung hat der Vorhabenträger die Mietverträge und gültigen Wohnberechtigungsbescheinigungen vorzulegen. Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) entsprechen. Es gelten nur Wohnberechtigungsbescheinigungen, die von der Stadt ausgestellt sind.

- (6) Die Wohnungen, die zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote als Mietwohnungen benannt und festgelegt wurden („Förderwohnungen“), dürfen während der Mietpreis- und Belegungsbindung nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und / oder einzelne Wohneinheiten an Dritte veräußert werden. Die Anforderungen an den Wohnraum, der zu errichtenden Gebäude nach den Bestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung, ergeben sich aus den aktuellen Richtlinien des Landes Hessen für den Neubau von Mietwohnungen für geringe Einkommen (Richtlinien v. 09.09.2020, Staatsanzeiger Hessen Nr. 40/2020; Seite 987).

Die Wohnungsgrößen der Förderwohnungen sind wie folgt festgelegt:

60 % Wohnungen für 1 Person mit mind. einem Zimmer und 35 bis 45 m² Gesamtwohnfläche und Wohnungen für 2 Personen mit mind. 2 Zimmern bis 60 m² Gesamtwohnfläche,

20 % Wohnungen für 3 Personen mit mind. 3 Zimmern bis 72 m² Gesamtwohnfläche,

20 % Wohnungen für 4 Personen mit mind. 4 Zimmern bis 84 m² Gesamtwohnfläche,

Die Wohnfläche erhöht sich für jede weitere Person und jedes Zimmer um 12 m².

Abweichungen in geringem Umfang von dem vorgegebenen Wohnungsmix sind zulässig, bedürfen aber der Genehmigung durch das Bauverwaltungsamt.

- (7) Erfüllt die GWG die Verpflichtung zur Schaffung und Vermietung von Mietwohnungen nach den Absätzen 1 bis 4 nicht, kann die Stadt für jede vertragswidrig errichtete oder vermietete Wohnung eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000 € festsetzen.

§ 12

Regelung zur Gestaltung der Gebäude

Die GWG verpflichtet sich vor Einreichung der Bauanträge die Planungsentwürfe dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel und dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Zustimmung vorzulegen. Grundlage der Gestaltung ist das Ergebnis des

städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs (2017) und das daraus entwickelte Gestaltungshandbuch (Anlage 5).

§ 13

Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen

Hinsichtlich der Überbauung von Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B), insbesondere die Höhe eines Gestattungsentgeltes, wird in einer gesonderten Vereinbarung auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich- rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen oder per Sondernutzungserlaubnis auf Grundlage der Sondernutzungs- und Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Kassel geregelt.

§ 14

Rechtsnachfolge

- (1) Die GWG ist vorbehaltlich der Einwilligung und Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Stadt Kassel berechtigt, die Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an Dritte zu veräußern. Die Einwilligung darf durch die Stadt Kassel 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 Kassel oder an einen von der Stadt Kassel benannten Dritten bedarf keiner Einwilligung.
- (2) Veräußert die GWG die Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten, legt er diesem die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Maßgabe auf, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind oder nicht von der GWG 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). Ebenfalls hat sich der Erwerber für die übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 HVwVfG zu unterwerfen.

§ 15

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Parteien wirksam, die vertraglichen Verpflichtungen der GWG entstehen aber erst

- (1) mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan oder wenn eine Bescheinigung der Planreife gemäß § 33 BauGB durch die Stadt erteilt wird und
- (2) mit Abschluss des Kaufvertrags über die in § 1 benannten und in Anlage 6 dargestellten Flächen zwischen der GWG und der Stadt Kassel. Etwaige, im Kaufvertrag beschriebene Übergangszeitpunkte für Nutzen-Lasten Übergang sind zu berücksichtigen.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Kostentragung nach § 4 und die Erstellung eines Energiekonzeptes gemäß § 7, die abweichend von Satz 1 und 2 mit Unterzeichnung dieses Vertrages durch die GWG wirksam werden.

§ 16

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die GWG 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, den

Kassel, den

Kassel, den

.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister

.....
Uwe Gabriel
Geschäftsführer GWG

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat

.....

Heiko Büsscher
(63/ 631)

.....

Fabian Schäfer
(SGL 6313)

.....gez.....

Annette Spielmeyer
(6313)

Anlagenverzeichnis:

1. Entwurf des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung (Anlage 1, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 1a) sowie Planzeichen und textliche Festsetzungen (Anlage 1b)),
2. Städtebauliches Konzept mit Freianlagen in der aktuellen Fassung (Anlage 2, bestehend aus Städtebauliches Konzept mit Freianlagen (Anlage 2a), sowie Themenplan Parken und Fahrradstellplätze (Anlage 2b und Anlage 2c)),
3. Lageplan Verkehrsanlagen in der aktuellen Fassung (Anlage 3)
4. Mobilitätskonzept in der aktuellen Fassung (Anlage 4a und 4b)
5. Gestaltungshandbuch Wohnquartier Lossegrund in der aktuellen Fassung (Anlage 5)
6. Baufelder Hochbau in der Fassung vom 12.12.2022 (Anlage 6)