

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“
gemäß § 12 Baugesetzbuch

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG

vertreten durch Michael Splettstösser
Wilhelmshöher Allee 137
34121 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Die M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt, nach Rückbau der vorhandenen Gebäude, die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten am Kreuzungsbereich Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße (Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold) im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen. Das vollständig versiegelte Flurstück mit einer Fläche von 506 m² befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 08.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB verzichtet werden.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches, ebenso wie die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die angrenzende Breitscheidstraße, Kattenstraße sowie Elfbuchenstraße sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

§ 1

Gegenstand und Ziel

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold den Neubau eines Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten auf sieben Geschossen (inkl. Dachgeschoss und ebenerdiges Garagengeschoss) sowie die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden).
2. Gegenstand des Vertrages sind gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - a. Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist
 - b. Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 2)
- c. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 3)
- d. Ansichten des Vorhabens (Anlage 4)

§ 3

Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen

Das Vorhaben besteht aus folgenden Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen:

- a. Errichtung eines Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten und Sockelgarage.
- b. Bepflanzung und Begrünung des Grundstücks des Vorhabenträgers nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/17 „Breitscheidstraße 33“ sowie § 5 dieses Vertrags.
- c. Anpassung der öffentlichen Gehwege und Zufahrtsbereiche

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (ggfs.: und seinen Anlagen) und zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für Planungs- und Baukosten als auch für Kosten der Entsorgungsinfrastruktur. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs 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 innerhalb von sechsunddreißig Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung des

Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung des Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit der Baustelle zu organisieren und zu sichern.
4. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung aus § 12 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen / Schutz von Bestandsbäumen / Artenschutz

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsfestsetzungen und -maßnahmen (u. a., Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) fachgerecht durchzuführen und auf einen dauerhaften Erhalt hin zu pflegen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung des Vorhabens in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Erfüllt der Vorhabenträger diese Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
3. Die für Dachbegrünung vorgesehenen Dachflächen in den festgesetzten Baugebieten (b) und (c) des Bebauungsplans, sind gemäß der FLL-Richtlinie „Dachbegrünung“ zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung entlang der Außenkante des Garagendaches ist mit heimischen Gehölzarten zu 50% mit Normal- und Großsträuchern (für 40-70 cm Wurzelraumdicke) und zu 50 % mit Kleinbäumen (für 60-80 cm Wurzelraumdicke) auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4. Der nicht unterbaute Teil der privaten Grundstückfläche ist dauerhaft als Vegetationsfläche mit standortgerechten Sträuchern fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel den Erhalt der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bäume auf den Flurstücken 545/303 (tlw.) und 291/6 (tlw.) (s. Anlage 1) der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold, durch geeignete Vorkehrungen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 sicherzustellen sowie die Einhaltung artenschutzrechtlich erforderlicher Regelungen während der Bauzeit zu überwachen. Jede Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben und dem Stand der Technik zum Baumschutz ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen. Durchzuführen ist die baumschutzfachliche Baubegleitung durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bäume.

Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist allgemein für die Kontrolle des Baumschutzes auf der Baustelle zuständig. Dies schließt das ober- sowie unterirdische Baumumfeld ein. Oberirdisch ist der Baum durch einen 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun vor mechanischen Schäden zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen und kein Boden abgetragen werden. Zudem ist der Wurzelbereich vor Belastungen durch bspw. Befahrung oder Lagerung zu schützen. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung und Frost zu schützen.

Schäden werden in jedem Fall fotografisch dokumentiert. Pro Schaden sind folgende Aufnahmen beim Umwelt- und Gartenamt einzureichen: Der Baum in seinem Umfeld, der Schaden in der Übersicht, der Schaden im Detail.

Über die Notwendigkeit eines Kronenausgleichschnittes, einer aufgrund der Schäden notwendigen eingehenden Untersuchung bzw. einen Zugversuch stimmt sich die baumschutzfachliche Baubegleitung mit dem Umwelt- und Gartenamt ab. Die Kosten für solche notwendigen Folgemaßnahmen trägt der Verursacher.

6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß artenschutzfachlichem Gutachten vom 01.07.2021 („Faunistische Potentialanalyse im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude auf der Liegenschaft Breitscheidstr. 33 in Kassel“) folgende künstliche Nisthilfen in die Ost- oder Südostfassade des neuen Gebäudes zu integrieren bzw. daran anzubringen:

- 2 Mauerseglerkästen mit je drei Nistplätzen (Mindesthöhe 4m, freier Anflug, Ost- oder Südostseite)
- 1 Fledermauskasten (Mindesthöhe 3m, freier Anflug, Ost- oder Südostseite)

Die künstlichen Nisthilfen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Brutsaison funktionsfähig sein und sind dauerhaft zu erhalten.

§ 6

Stellplätze

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" festgesetzten Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in Art und Anzahl nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass für 2 der 11 Garagenstellplätze Verträge mit gewerblichen Anbietern von Car-Sharing geschlossen werden. Diese beiden Stellplätze dürfen nicht den Behindertenstellplatz umfassen. Der Vorhabenträger muss einen entsprechenden Nachweis im Zuge des Bauantragverfahrens erbringen und zur öffentlich-rechtlichen Sicherung für diesen Zweck auch eine Baulasteintragung zu veranlassen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein Konzept und dessen Umsetzung zur Sicherstellung einer dauerhaften Nutzbarkeit der Car-Sharing-Stellplätze durch die Kunden und Kundinnen der gewerblichen Car-Sharing-Anbieter vom Vorhabenträger der Stellplätze vorzulegen und aufrecht zu erhalten (Zugänglichkeit der Sockelgarage).

§ 7

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen / Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen

1. 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 den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang bei Notwendigkeit zum Abschluss eines gesonderten Straßenausbauvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger.
2. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten hochbaulichen Auskragungen über die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege in der Kattenstraße sowie der Breitscheidstraße) ist ein 3 m breiter Teilabschnitt der Straßenparzelle 110/7 sowie ein Teilstück des zur Breitscheidstraße gehörigen Gehweges (Flurstücksnr. 545/303) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhabenbezuges und entsprechen der bereits vorliegenden Bodenordnung (öffentliche Verkehrsfläche). Die lichte Höhe (zwischen Gehweg/Verkehrsfläche und Unterkante Auskragung) beträgt mindestens 2,5 m. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang bei Notwendigkeit zum Abschluss eines gesonderten Gestattungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger.
3. Zufahrten sind so zu gestalten, dass die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume in ausreichend großen Baumscheiben (mind. 8 m²) bestehen bleiben können. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

§ 8

Versorgungsleitungen

1. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Flurstück 2026/299, zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude. Sofern bauliche Veränderungen erforderlich werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder der telefonischen Versorgung eines neuen Gebäudes), sind diese so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn – an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden. Die Abtrennung vorhandener Hausanschlüsse ist rechtzeitig zu beauftragen. Bei Abriss und Neubauarbeiten ist, die häuserseitig neuverlegte Glasfaser-Bestandstrasse, entlang der Breitscheidstraße im Gehweg, zu beachten.
3. Die entstehenden Kosten für die Umlegung der Hausanschlussleitung bzw. für einen neuen Anschluss sind vom Verursacher zu tragen.
4. Die Kosten für die aufgrund des Bauvorhabens erforderliche Umlegung von Netzleitungen und -kabeln der Städtische Werke Netz + Service GmbH sind vom Verursacher zu tragen.
5. Entlang der Breitscheidstraße verläuft über dem Gehweg ein Quertragseil der Straßenbeleuchtung („Strabel“), in ca. 9 m Höhe. An dem Tragseil zwischen Abspannmast auf der Grünfläche und Wandanker Haus Elfbuchenstraße 29, ist mittig über der Kattenstraße eine Seilhängeleuchte montiert. Das Tragseil ist bei Abbrucharbeiten und Neubau zu sichern. Ggf. muss die Strabel demontiert und eine Ersatzbeleuchtung geschaffen werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Beleuchtung darf eine Anleiterung von Rettungsfenstern nicht behindern.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Anschluss an das Fernwärmenetz bis zur Inbetriebnahme der ersten Wohnung des Neubaus.

§ 9

Öffentlich geförderter Mietwohnraum

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote von 30 % vom 28.09.2020 16 der zu realisierenden 25 Wohneinheiten als Förderwohnungen analog den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz HWoFG) in der jeweils gültigen Fassung in unterschiedlichen Wohnungsgrößen 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.
Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) entsprechen.
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 im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ ist von dem Vorhabenträger 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 gegenüber der Stadt erfolgt durch die Vorlage der genehmigten Baupläne, Grundrisse und Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie auch während der Mietpreis- und Belegungsbindung durch Vorlage der Mietverträge und der gültigen Wohnberechtigungsbescheinigungen der Stadt und bei Bewilligung von Fördermitteln durch Vorlage der Förderzusage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) entsprechen.
6. Die Wohnungen, die zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote als Mietwohnungen benannt und festgelegt wurden (Förderwohnungen), dürfen bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung nur mit Genehmigung des Bauverwaltungsamtes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden und einzelne Wohneinheiten dürfen nicht einzeln 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:

- Wohnungen für 1 Person mit mind. einem Zimmer und 35 bis 45 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 2 Personen mit mind. 2 Zimmern bis 60 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 3 Personen mit mind. 3 Zimmern bis 72 m² Gesamtwohnfläche,
- 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.

Zur Erzielung einer bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen im geförderten Mietwohnungsbau gilt folgende zahlenmäßige Aufteilung der Wohnungsgrößen:

- vier 1 Zimmerwohnungen,
 - acht 2 Zimmerwohnungen und
 - vier 3 und mehr Zimmerwohnungen
7. Erfüllt der Vorhabenträger die Verpflichtung zur Schaffung und Vermietung von Mietwohnungen nach den Absätzen 1 bis 6 nicht, zahlt der Vorhabenträger der Stadt für jede vertragswidrig errichtete oder vermietete Wohnung eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000 €.

§ 10

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planerfahrens 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 dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 an Dritte

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.
Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Einwilligung der Stadt.
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. 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). Ebenfalls hat sich der Erwerber für die übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 HVwVfG zu unterwerfen. 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.
3. 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 und dem wirksamen Verkauf frei.
Die Veräußerung an Ersterwerber von Eigentumswohnungen gilt nicht als Rechtsnachfolge im Sinne dieses Vertrages und bedarf daher keiner Einwilligung der Stadt gemäß Abs. 1 sowie der Auferlegung von vertraglichen Verpflichtungen gemäß Abs. 3 auf die jeweiligen Erwerber, die in diesem Fall in vollem Umfang bei dem Vorhabenträger verbleiben.

§ 13

Vertragsanpassung, Kündigung, Vollstreckungsunterwerfung

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 Investor 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 Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
5. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 VwVfG. Sollten aus diesem Vertrag sich ergebende vertragliche Pflichten durch die Investorin nicht beachtet oder erfüllt werden, kann die Stadt Kassel ohne Einschaltung von Gerichten nach angemessener Fristsetzung Vollstreckungsmaßnahmen ergreifen.

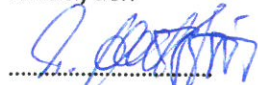
§ 14

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 die Vorhabenträgerin 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.
4. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien wirksam.
5. Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

1.3.2022



Michael Splettstösser

M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG

Kassel, den

.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

Mohr
(-63-)

Büsscher
(-631-)

Kirschbaum / Schäfer
(-6312- SGL) (-6312-)

Anlagen:

Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 2)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 3)

Ansichten des Vorhabens (Anlage 4)