Vorlage vom/der 66-Fachbereich Tiefbau und Bauverwaltung (ehem. FB 60)	Vorlage-Nr: FB66/0380/18 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.08.2018

Städtebaulicher Vertrag "Wohnungsbau Nikolausberger Weg"

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
20.09.2018	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke
24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“ wird zugestimmt.

Begründung:

In der Stadt Göttingen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen. Durch einen Mix an Maßnahmen beabsichtigt die Stadt, auf diese erhöhte Nachfrage zu reagieren und das Angebot an Wohnraum nachhaltig zu verbessern. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Wohnbaulandkonzept erarbeitet worden, auf dessen Grundlage die Wohnbaulandentwicklung in Göttingen für die nächsten 10 – 15 Jahre gesteuert werden soll *(„Wohnbaulandkonzept 2030“, April 2016, Drucks. FB61/1264/16)*.

Neben der Entwicklung neuer Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt dabei auf Maßnahmen der Nachverdichtung.

Auf der hier in Rede stehenden Fläche zwischen „Nikolausberger Weg“ und „Am Kreuze“ soll im Rahmen der Innenverdichtung Geschosswohnungsbau mit voraussichtlich 81 Wohneinheiten realisiert werden. Die erforderliche bauliche Dichte soll in Anlehnung an die nahegelegenen Quartiere durch Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen erreicht werden

Um das notwendige Planungsrecht zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen in seiner Sitzung vom **12.12.2016** einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan **Bebauungsplan Göttingen Nr.7, 3.Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** gefasst. Vorb. Bauleitplanverfahren wird durch das Vorhaben der Vorhabenträgerin ausgelöst. Die Kostenträgerschaft für das Bauleitplanverfahren und die sonstigen erforderlichen Fachplanungen ist allerdings bereits durch die Planungskostenvereinbarung vom 25.04.17/ 28.04.17 geregelt (*s. DS FB66/0318/17)* und damit ausdrücklich nicht mehr Gegenstand *dieser* Vereinbarung.

Das weitere Bebauungsplanverfahren soll sich an dem Ergebnis des in 2017 durchgeführten zweistufigen Wettbewerbsverfahrens orientieren; auf die diesbezügliche Empfehlung des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke vom 08.02.2018 *(DS FB61/1505/18)* wird verwiesen.

Dieser Vertrag regelt Fragen der Grünordnung einschließlich der Spielflächen, der sonstigen Verbesserung des Wohnumfeldes, der Herstellung von Stellplätzen, der sonstigen Erschließungsanlagen und der diesbezüglichen Kostenträgerschaft. Ferner trifft dieser Vertrag Regelungen zur Gestaltung der Hochbauten. Daneben trifft dieser Vertrag auch Aussagen zu energetischen Standards.

Finanzielle Auswirkungen:

X Nein
Unmittelbar keine
– wesentlicher Vertragsbestandteil ist die Übernahme der durch das Vorhaben ausgelösten Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Die Wohnungsgenossenschaft wickelt im Zuge ihrer Bautätigkeit – unter Beachtung der Vergaberechtlichen Bestimmungen - auch Tiefbau-Leistungen ab, die eigentlich von der Stadt zu erbringen wären. Die Stadt erstattet die anteiligen Kosten nach Fertigstellung. Es handelt sich – wie in § 10 des Vertrages dargelegt - um 140 TEUR für den Ausbau eines Straßenstückes und rd. 100 TEUR für die Erneuerung des RW-Kanals. Auf diese vorauss. im Hh. 2021/22 anfallenden Zahlungen wird hier hingewiesen, auch wenn diese nicht originär durch den Vertrag ausgelöst werden und daher eigentlich nicht zu den finanziellen Folgen des Vertrages zählen.

☐ **siehe Anlage**

Anlagen:

- Vertragsentwurf
- nebst Anlagen (auszugsweise)
  #
  (wg. des Umfanges der Anlagen sind i.W. nur die graphischen Darstellungen beigefügt – hinsichtlich der Vertragsanlage 2 wird im Übrigen auf die Drucksache zum parallel beratenen Bebauungsplan verwiesen)

Städtebaulicher Vertrag „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“

(Vers. 6)– Stand 07.09.18 **– nach DK**

zwischen

der Stadt Göttingen, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
- nachfolgende „Stadt“ genannt,

und

der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Oesterleystr. 4, 37083 Göttingen
vertreten durch deren vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder Henning Schreiber, Michael Przibilla und Carlo Scherrer
- nachstehend „Vorhabenträgerin“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

In der Stadt Göttingen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen. Prognosen gehen davon aus, dass die Nachfrage in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Schon bis 2030 ist mit einem Bedarf von insgesamt 4.800 Wohnungen zu rechnen, wobei sich mit ca. 3.500 Wohnungen der Bedarf vor allem auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentriert. Durch einen Mix an Maßnahmen beabsichtigt die Stadt, auf diese erhöhte Nachfrage zu reagieren und das Angebot an Wohnraum nachhaltig zu verbessern. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Wohnbaulandkonzept erarbeitet worden, auf dessen Grundlage die Wohnbaulandentwicklung in Göttingen für die nächsten 10 – 15 Jahre gesteuert werden soll *(„Wohnbaulandkonzept 2030“, April 2016, Drucks. FB61/1264/16)*.

Neben der Entwicklung neuer Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt dabei auf Maßnahmen der Nachverdichtung.

Auf der hier in Rede stehenden Fläche zwischen „Nikolausberger Weg“ und „Am Kreuze“ soll im Rahmen der Innenverdichtung Geschosswohnungsbau mit voraussichtlich 81 Wohneinheiten realisiert werden. Die erforderliche bauliche Dichte soll in Anlehnung an die nahegelegenen Quartiere durch Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen erreicht werden

Um das notwendige Planungsrecht zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen in seiner Sitzung vom **12.12.2016** einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan **Göttingen Nr.7, 3.Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** gefasst. Im Nachgang hierzu wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nochmals geringfügig geändert (u.a. Einbezug des Flurstückes 102/1, Flur 7, Gem. Göttingen – rd. 45 qm sowie Wegfall einiger untergeordneter Grundstücksteile an anderer Stelle).

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Vorhaben der Vorhabenträgerin ausgelöst. Die Kostenträgerschaft für das Bauleitplanverfahren und die sonstigen erforderlichen Fachplanungen ist bereits durch die Planungskostenvereinbarung vom 25.04.17/ 28.04.17 geregelt und damit ausdrücklich nicht mehr Gegenstand *dieser* Vereinbarung.

Das weitere Bebauungsplanverfahren soll sich an dem Ergebnis des in 2017 durchgeführten zweistufigen Wettbewerbsverfahrens orientieren; auf die diesbezügliche Empfehlung des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke vom 08.02.2018 *(Ducks. FB61/1505/18)* wird verwiesen.

Dieser Vertrag regelt Fragen der Grünordnung einschließlich der Spielflächen, der sonstigen Verbesserung des Wohnumfeldes, der Herstellung von Stellplätzen, der sonstigen Erschließungsanlagen und der diesbezüglichen Kostenträgerschaft. Ferner trifft

dieser Vertrag Regelungen zur Gestaltung der Hochbauten. Daneben trifft dieser Vertrag auch Aussagen zu energetischen Standards.

§ 1 Vertragsgebiet/ Vertragsgegenstand/ Vertragsgrundlagen

(1) Das Vertragsgebiet ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans **Göttingen Nr.7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“.** Das Vertragsgebiet ist in beigefügtem Übersichtsplan dargestellt **(Anlage 1)**

(2) Ein Bebauungsplanverfahren muss auch nachbarrechtliche Spannungen lösen; insofern ist die Einbeziehung benachbarter Teilflächen erforderlich. Vor diesem Hintergrund umfasst das Vertragsgebiet auch Flächen, welche nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

§ 2 Vertragsgrundlagen und Pläne

(1) Vertragsgrundlagen sind:

1. Der Übersichtsplan i.S.v. § 1(1) (**Anlage 1**)
2. der Bebauungsplan **Göttingen Nr.7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** in der bei Vertragsschluss geltenden Entwurfsfassung **(Anl. 2)** – Vertragsanlage ist hierbei jeweils nur die zeichnerische Darstellung nebst textlichen Festsetzungen;
3. der Plan der öffentlichen Verkehrsanlagen – mit einer zusätzlichen Darstellung der Tiefgaragenzufahrten und der privaten ebenerdigen Stellplatzanlagen ***(*Anlage 3 a)** und die Ausführungsgrundsätze der Verkehrsanlagen **(Anlage 3 b)** sowie die Kostenschätzung der öffentlichen Verkehrsanlagen **(Anlage 3 c)**
4. das Freiflächenkonzept einschließlich des Planes der Spielflächen und sonstiger Gestaltungsmaßnahmen sowie der Nebenflächen incl. Fahrradabstellmöglichkeiten, Mülltonnenstandorten etc. **(Anlage 4 a)** sowie auf definitorischer Grundlage die Leitlinien zur Erstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen **(Anlage 4 b)** nebst den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen **(Anlage 4 c)**;
5. ein Konzeptplan, der die künftigen Baukörper – einschließlich der Ansichten der Hochbaumaßnahmen darstellt (Prinzipskizze), sofern sich diese nicht bereits aus Vertragsanlage 3 a) ergeben **(Anlage 5)**;
6. Formblatt Gewährleistungsbürgschaft **(Anlage 6)**

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die vorbenannten Vertragsgrundlagen inhaltlich bekannt sind. Darüber hinaus sind weitere Vertragsgrundlagen die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien sowie die Abwassersatzung der Stadt Göttingen in der jeweils gültigen Fassung. Die in **Ziff. 1 bis 6** benannten Vertragsanlagen (Anlagen **1a) bis 6)** liegen dem Vertrag bei und sind Bestandteile dieses Vertrages.

(2) Die Regelung des Abs. (1) ersetzt ausdrücklich nicht die für das Vorhaben notwendige Baugenehmigung, die Entwässerungsgenehmigung oder sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

II Vorhaben

§ 3 Realisierungsfristen/ Gestaltung

(1) Die Gestaltung der Hochbaumaßnahmen hat entsprechend der **Vertragsanlage 5** zu erfolgen.

(2) Die Herstellung der Außenanlagen i.S.v. **Vertragsanl. 4 a**) – und dort insbesondere der Spielflächen – erfolgt im Zuge der Erstellung der Wohnbauten und der Gestaltung des – privaten – Wohnumfeldes und wird voraussichtlich bis zum 30.06.2022 abgeschlossen. Eine gebrauchsfertige Herstellung - mit Ausnahme der Fertigstellung- und Entwicklungspflege – muss in jedem Fall bis zum 31.12.2022 abgeschlossen sein.

(3) Die öffentlichen Straßenflächen werden – sofern sie von der Vorhabenträgerin herzustellen sind – vor Beginn der Hochbauarbeiten im Standard „vorläufiger

Ausbau“ hergestellt. Der endgültige Ausbau soll erst zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Hochbauten erfolgen.

(4) Sofern die Vorhabenträgerin absehen kann, dass sie die in **Abs. (2),(3)** definierten Realisierungsfristen nicht wird einhalten können, wird sie dies der Stadt unter Angaben von Gründen frühzeitig mitteilen. Evtl. Fristverlängerungen bedürfen einer einvernehmlichen Regelung zwischen Stadt/Fachdienst Bauverwaltung und Vorhabenträgerin.

§ 4 Energetisches Konzept

(1) Für die Bauvorhaben im Vertragsgebiet ist eine Energieversorgung vorzusehen, die Aspekte der Energieeffizienz oder der Nutzung regenerativer Energiequellen im besonderen Maße berücksichtigt; auf die Vorgaben des „Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich“ (EEWärmeG) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen. Zur Wärmeversorgung des Vertragsgebietes soll eine zeitgemäße, möglichst umweltschonende Technik mit – im Verhältnis zum Einsatz einer herkömmlichen Gaskessel-Anlage - geringen CO2-Emissionen zum Einsatz kommen. Zusätzlich ist der Einsatz von Photovoltaik zu prüfen; auf **Abs. (3)** wird verwiesen. Ferner ist eine fachliche Beratung und Abstimmung im Vorfeld der Maßnahme zwischen der Vorhabenträgerin und der Stabsstelle „Klimaschutz und Energie“ der Stadt verbindlich vorgesehen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird im Vorfeld jeweils den Energienachweis erstellen lassen und prüft die Realisierung eines energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 70. In jedem Fall ist jedoch ein Standard zu wählen, der zumindest der jeweils aktuell gültigen EnEV entspricht.

(3) Auf den Dächern der neu errichteten Gebäude sollen soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Anlagen installiert werden oder die technischen Voraussetzungen für die spätere Installation derartiger Anlagen geschaffen werden; dies gilt nicht für Gebäude, die bereits einen Standard KfW 55 oder besser aufweisen. Eine Installation solcher Anlagen muss ohne größere Baumaßnahmen möglich sein; dies betrifft insbesondere die Statik des Gebäudes und die Ausgestaltung der elektrischen Anlage (z.B. Zählerplatz). Aktuell ist eine Solarthermieanlage mit hocheffizienten Vakuum-Röhrenkollektoren und Pufferspeichermanagement durch die Vorhabenträgerin geplant. Sofern die Vorhabenträgerin eine Photovoltaik-Anlagen nicht selbst betreiben will, kann dies auch durch einen externen Investor erfolgen. Die Stadt Göttingen führt für Ihre eigenen Gebäude ein entsprechendes Programm durch, bei dem Investoren Dächer für die Installation von PV-Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Sie kann aufgrund der dabei gesammelten Erfahrungen der Vorhabenträgerin bei der Suche nach einem Investor und bei der Erarbeitung der diesbezüglichen vertraglichen Regelungen unterstützen. Auf **§ 12(4)** wird i.Ü. verwiesen.

III Maßnahmen- und Planungsvorbereitungen

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Realisierung des Vorhabens – einschließlich Erschließung und Grünordnung - erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören

1. die städtebaulichen Planungen gem. der nachfolgenden Bestimmungen i.S.v. **§ 6(1)**
2. die Beibringung der erforderlichen Fachplanungen i.S.v. **§ 6(2)**
3. die Altlastenerkundung und ggfs. Altlastensanierung **i.S.v. § 7** – insbesondere die Boden- und Grundwassersanierung – soweit diese Arbeiten der Vorhabenträgerin obliegen.

(2) Sämtliche Planungen und Gutachten i.S.v. Abs. (1) Ziff. 1.) – 3.), die nicht bereits Vertragsgrundlage i.S.v. **§ 2** sind, bedürfen der Zustimmung durch die Stadt; sie werden erst mit der Zustimmung wirksam und sind dann für die Baumaßnahme verbindlich.
(3) Die gefertigten Unterlagen gehen jeweils in das Eigentum der Stadt über. Die Vorhabenträgerin wird dafür Sorge tragen, der Stadt die hierfür erforderlichen urheberrechtlichen Genehmigungen zu verschaffen.

§ 6 Bauleitplanung / Fachplanungen

(1) Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Kosten für die Erarbeitung der Bauleitplanung – incl. sämtlicher hierbei für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen, Satzungsentwürfe, Fachplanungen etc. - zu tragen, ergibt sich bereits aus der Planungskostenvereinbarung *(„Planungskosten-vereinbarung „Wohnungsbau Nikolausberger Weg“ zugleich Vorvertrag zum künftigen Städtebaulichen Vertrag vom 25.04.17/28.04.17)* und ist daher nicht neuerlich Gegenstand dieses Vertrages.
(2) Darüber hinaus ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die für die Erstellung der Infrastruktur i.S.v. Abschnitt IV dieses Vertrages erforderlichen Fachplanungen – insbesondere Ausführungspläne – auf eigene Kosten durch ein geeignetes Ingenieurbüro – resp. mehrere geeignete Büros – erstellen zu lassen. Namentlich zählen hierzu die Grünflächenplanung, die Planung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die Planung der Spielflächen. Die Auswahl der zu beauftragenden Büros erfolgt einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt.

§ 7 schädliche Bodenveränderungen, sonstige Altlasten

(1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass im Bereich südlich des Gebäudes „Ludwig-Beck-Str. 3/5 zwei Heizöl-Erdtanks vorhanden sind. Diese sind parallel zur vertragsgegenständlichen Hochbaumaßnahme sachgerecht auf Kosten der Vorhabenträgerin und unter Begleitung eines Fachgutachters zurückzubauen. Weitergehende Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.
(2) Sollten sich im Verlaufe des weiteren Planungsverfahrens weitere Verdachtshinweise ergeben, so sind diese in Abstimmung mit der Stadt / Fachdienst „Umwelt“ mittels einer **orientierenden Untersuchung** durch einen Fachgutachter zu überprüfen; der Untersuchungsumfang ist im Rahmen eines zuvor durchzuführenden Ortstermins mit der Stadt Göttingen/ Fachdienst „Umwelt“ abzustimmen. Die Untersuchungen sind derart durchzuführen, dass anhand der Ergebnisse die Stadt/ Fachdienst „Umwelt“ abschließend entscheiden kann, ob ein Kennzeichnungserfordernis i.S.v. § 9(5) Ziff. 3 BauGB gegeben ist.
(3) Da lokale ‚kleinräumige’ Kontaminationen auch nach den in Abs.(1) beschriebenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Stadt Göttingen / Fachdienst „Umwelt“ unverzüglich zu informieren, falls bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, die durch Farbe oder Geruch auf schädliche Verunreinigungen schließen lassen. Die Vorhabenträgerin hat dann die Kontaminationen unter der Leitung eines Fachgutachters auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt Göttingen/ Fachdienst „Umwelt“ unverzüglich beseitigen zu lassen, sofern dies nach den einschlägigen rechtlichen und technischen Bestimmungen erforderlich ist, um die umweltrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.
(4) Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ sind in einer zu erstellenden Umweltstudie zu beschreiben und zu bewerten; hinsichtlich der Kostentragung wird auf § 6(1) verwiesen. Diese Umweltstudie liegt mittlerweile vor; durch diese wurde dargelegt, dass die vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen grundsätzlich möglich sind.
(5) Der Einbau bzw. die Entsorgung von anfallenden Bau- und Abbruchabfällen wie Boden und Bauschutt erfolgt gemäß den gesetzlichen Regelungen (u. a.

Bundesbodenschutzgesetz,Kreislaufwirtschaftsgesetz) - insbesondere jedoch unter Beachtung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Göttingen.

(6) Sämtliche Aufwendungen für die Sanierung von Altlastenflächen im Vertragsgebiet, sofern die Vorhabenträgerin Tiefbauarbeiten nach diesem Vertrag durchführt, gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt. Die Aufwendungen umfassen daher auch die dort notwendigen Untersuchungen nebst der fachgutachterlichen Leitung und Begleitung der notwendigen Maßnahmen sowie die Entsorgungskosten von belasteten Böden oder (Bau-)Materialien sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung von Bauschutt etc..

(7) Lt. Einschätzung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover / Kampfmittelbeseitigungsdienst (Marienstraße 34, 30171 Hannover) – nachfolgend „LGLN“ - im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes war eine Überprüfung des Areales auf militärische Altlasten nicht erforderlich; Hinweise auf Kampfmittelrückstände liegen nicht vor. Sobald der Vorhabenträgerin oder der Stadt jedoch im Zuge der Bauarbeiten Hinweise bekannt werden, dass in Bereichen, in denen die Vorhabenträgerin Tiefbauarbeiten nach diesem Vertrag durchführt, gleichwohl Kampfmittelrückstände angetroffen werden, beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten das LGLN mit der Überprüfung des Areals.

§ 8 Freilegung/ Bodenaushub

(1) Für überschüssigen Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück eingebaut werden kann, sowie für ggfs. anfallenden Bauschutt ist vorab mittels geeigneter Gutachten dessen Unbedenklichkeit und ein ordnungsgemäßer Entsorgungsweg nachzuweisen. Hierfür ist ein Verwertungs-/ Entsorgungsantrag bei den „Göttinger Entsorgungsbetrieben/ Abteilung Abfallwirtschaft“ zu stellen; eine Verwertung resp. Entsorgung darf nur nach vorhergehender schriftlicher Zustimmung der „Göttinger Entsorgungsbetriebe/ Abteilung Abfallwirtschaft“ erfolgen. Werden in Bauabfällen Belastungen mit Schadstoffen nachgewiesen, so sind diese einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Hierzu sind über die „Göttinger Entsorgungsbetriebe/ Abteilung Abfallwirtschaft“ mit der „Unteren Abfallbehörde“ (Stadt Göttingen/ Fachdienst „Umwelt“) als zuständiger Überwachungsbehörde die Entsorgungswege festzulegen.

(2) Eine Entsorgung von anfallendem gewachsenen Boden ohne weitere Belastungen ist auf Antrag auf der Bauabfallverwertungsanlage und –Restdeponie (BVA) Königsbühl oder an zugelassenen Verwertungsstellen möglich. Die schriftliche Zustimmung der „Göttinger Entsorgungsbetrieben/ Abteilung Abfallwirtschaft“ (Annahme- oder Freistellungserklärung) ist abzuwarten. Die Verwertung von belastetem Bodenaushub bzw. Bauschutt durch Wiedereinbau ist mit der „Unteren Abfallbehörde“ (Stadt Göttingen/ Fachdienst „Umwelt“) als zuständiger Überwachungsbehörde abzustimmen.

(3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass beim Auftreten von Bodendenkmalen eine archäologische Grabung notwendig und durchgeführt werden kann und dass die Kosten für eine ggfs. erforderliche Grabung und eventuelle Bergung von Fundstücken – einschließlich der wissenschaftlichen Untersuchung des Grabungsgebietes und der Dokumentation der Grabungsfunde und des Grabungsvorganges - von ihr zu tragen sind; die Durchführung derartiger Arbeiten kann auch bereits im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

IV. Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Erschließung / Grundsatz

(1) Die Vorhabenträgerin stellt die nach diesem Vertrag nebst dessen Vertragsanlagen vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie die

erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten nach Maßgabe dieses Vertrages und der Pläne nach § 2 her, soweit dieser Vertrag dies vorsieht.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, die künftigen öffentlichen Anlagen jeweils bei Vorliegen der in **§ 16(4)** genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 10 private und öffentliche Verkehrsanlagen / Mobilität

(1) 1 Die Vorhabenträgerin stellt im Vertragsgebiet die nach dem Bebauungsplan **Göttingen Nr.7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** und der Vertragsanlage **2** und den sonstigen Bestimmungen dieses Vertrages vorgesehenen privaten Verkehrsflächen - einschließlich Zu- und Ausfahrt zu ihrem Grundstück und den in Vertragsanlage 4 a) benannten Anlagen - her.

(2) Zu den privaten Verkehrsflächen i.S.v. Abs.(1) zählt ausdrücklich auch eine neu herzustellende Feuerwehrzufahrt im Norden des Vertragsgebietes von der Ludwig-Beck-Straße aus. Ferner zählen zu den privaten Verkehrsflächen die für das vertragsgegenständliche Hochbauvorhaben erforderlichen Stellplätze. Hiervon werden voraussichtlich rd. 80 Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze ausgebildet. Ausweislich der Planungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist eine Erschließung von Stellplätzen über die Straße „Am Kreuze“ nicht vorgesehen; die Erschließung der Stellplätze hat in jedem Fall so zu erfolgen, dass maximal 40 Stellplätze über die Straße „Am Kreuze“ erschlossen werden. Auf Grundlage von § 18(1) der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Göttingen sind die Mülltonnenstandorte (Stellplätze von Abfallbehältern) vom Anschlusspflichtigen jeweils auf dem eigenen Grundstück in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand (nächstmöglicher Halteplatz des Abfallentsorgungsfahrzeuges im öffentlichen Straßenbereich) einzurichten; die Entfernung zum vorgenannten Fahrbahnrand darf 15 m nicht überschreiten.

(3) In den Gebäuden sind Fahrradabstellanlagen (Fahrradräume) vorzusehen, die möglichst auch über die Tiefgarage erschlossen werden.

(4) 1Die Vorhabenträgerin hat im Vertragsgebiet auch die nach dem Bebauungsplan **Göttingen Nr.7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** und den Vertragsanlagen 2a), 2b) und 2 c) vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen resp. bestehende Anlagen zu ertüchtigen. 2Die öffentlichen Verkehrsanlagen sind ausreichend für Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für die Zwecke der Feuerwehr zu dimensionieren; insbesondere sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie entsprechende Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Müllabfuhr vorzusehen. 3Zu den dementsprechend herzustellenden öffentlichen Verkehrsanlagen zählt insbesondere

a) ein im nordöstlichen Vertragsgebiet neu anzulegender Wendehammer incl. Rückbau des bisherigen Wendehammers und Herstellung einer Fahrbahn und Nebenanlagen (Stat. 101+090.00 bis Stat. 101+150.00 gem. Vertragsanl. 3 a))

b) sowie der Ausbau resp. die Ertüchtigung des sich südwestlich an den in lit. a) benannten Wendehammer anschließenden oberen Nikolausberger Weg (Stichweg im Westen des Quartieres) (Stat. 101+008.00 bis Stat. 101+090.00 gem. Vertragsanl. **3 a)**)

(5) Die in **Abs.(4) S. 3 lit b)** benannten Arbeiten werden jedoch nur zu einem geringen Teil unmittelbar durch das vertragsgegenständliche Vorhaben ausgelöst. Vielmehr nutzt die Stadt die Gelegenheit des Vorhabens, die Verkehrsfläche hier neu zu ordnen resp. im Zuge anstehender Kanalarbeiten ohnehin erforderliche Straßenbauarbeiten durchzuführen. Insofern herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien dahingehend, dass die Umgestaltung des Straßenabschnittes i.S.v. **Abs.(4) S. 3 lit b)** im wesentlichen Interesse der Stadt liegt und eine vollständige Übertragung der Baukosten auf die Vorhabenträgerin gegen das das Gebot der Kausalität i. S. v. § 11(1) S. 2 Nr. 3 BauGB verstoßen würde. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien, dass sich die Stadt mit einem Anteil von 40 % an den Baukosten gem. Vertragsanlage **3 c)** beteiligt; die Erstattung beläuft sich demgemäß auf voraussichtlich 140.000,- EUR. Die Erstattung erfolgt

nach Abschluss und mangelfreier Abnahme der Arbeiten; **§ 20(4)** findet analoge Anwendung. Maßgeblich für die Erstattung ist hierbei die nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgte Nachweis der tatsächlichen Baukosten (Kostenfeststellung).

(6) Die Herstellung resp. Erneuerung des in dem in **Abs. (4) S. 3** benannten Straßenzug verlaufenden Regenwassersammelkanales obliegt der Stadt Göttingen, da diese Anlage ausschließlich der Entwässerung des Straßenraumes dient. Insofern herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die diesbezüglichen Kosten zur Gänze zu Lasten der Stadt gehen; **Abs. (5)** gilt entsprechend.

(7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen, an den sich die Stadt finanziell beteilig, nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben.

(8) Die Ertüchtigung – einschließlich Markierung und ggfs. Beschilderung - der südlich des Vertragsgebietes gelegenen Einmündung des Stichweges i.S.v. Abs. (4) in den Nikolausberger Weg wird von der Stadt hergestellt; die Vorhabenträgerin stimmt mit Abschluss des Vertrages jedoch zu, dass sich die Stadt bezüglich der Planung hierfür des von der Vorhabenträgerion beauftragten Büros bedient. Dabei herrscht Einvernehmen dahingehend, dass die Arbeiten mit Beginn der Erschließungs-arbeiten (voraussichtlioch März 2019) durchgeführt werden.

(9) Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin besteht Einvernehmen, dass im Rahmen des vertragsgegenständlichen Vorhabens Maßnahmen zeitgemäßer umweltfreundlicher Mobilität befördert werden sollen. Hierzu zählen ausdrücklich leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl und zeitgemäßer Ausstattung. Ferner sollen möglichst Flächen für car-sharing-Angebote und für Kfz-e-Ladesäulen bereitgestellt werden, sofern hierfür jeweils entsprechend geeignete Betreiber zur Verfügung stehen. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der vorbenannten Zielsetzungen bleibt weitergehenden Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin vorbehalten.

(10) Die Ausführung der öffentlichen Verkehrsanlagen richtet sich jeweils nach den Plänen nach § 2(1) sowie nach den von der Vorhabenträgerin aufzustellenden Ausführungsplänen **(§ 6(2)),** denen die Stadt zuvor zugestimmt hat. Dies gilt auch hinsichtlich Zahl, Größe und Anordnung der Stellplätze. Die Ausführungsgrundsätze der Stadt i.S.v. § 2 sind zu beachten.

§ 11 Abwasserbeseitigung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zur Beseitigung des durch die vertragsgegenständlichen Bauvorhaben (Hochbauten, Stellplätze, Garagen, Nebenflächen) anfallenden Oberflächenwassers und der sonstigen Abwässer erforderlichen Anlagen auf ihrem Grundstückherzustellen. Die erforderliche Entwässerungsgenehmigung wird durch die Bestimmungen dieses Vertrages jedoch ausdrücklich nicht ersetzt; auf § 2(2) wird insofern verwiesen.

(2) Im Vorfeld der vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen werden die Göttinger Entsorgungsbetriebe im Bereich des oberen Nikolausberger Weges die öffentlichen Sammelkanäle sanieren resp. ertüchtigen (Schaffung eines Trennsystems). Näheres regelt eine gesonderte Ausführungsvereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt/ Göttinger Entsorgungsbetriebe; diese gesonderte Vereinbarung ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§ 12 Grünanlagen, Grünordnungsmaßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin stellt die nach diesem Vertrag nebst dessen Vertragsanlagen vorgesehenen privaten Grünordnungsmaßnahmen - auf eigene Kosten nach Maßgabe dieses Vertrages und der Pläne nach **§ 2** her, soweit dieser Vertrag dies vorsieht. Hierzu zählen insbesondere

- Die Grünordnungsmaßnahmen einschließlich der neu anzulegenden resp. zu verlagernden Spielflächen sowie die sonstigen baulichen Maßnahmen im Wohnumfeld i.S. der **Vertragsanlagen 4 a)**;
- Fahrradstellplätze, Mülltonnenstellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne der **Vertragsanlage 4a).**

(2) Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Göttingen (Satzung über den Schutz des Baumbestandes v. 07.04.1993 i.d.F.d.Ä.v. 09.03.2001) fallen, sind grundsätzlich zu schützen; eine Entfernung bedarf der Genehmigung der Stadt Göttingen/ Untere Naturschutzbehörde. Für im Zuge der Baumaßnahme entfallende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen.

(3) Zu den Verpflichtungen der Vorhabenträgerin gehört auch die Erstellung einesr Kinderballspielplatzes im Süd-Osten des Vertragsgebietes mit einer Fläche von rd. 340 qm als Ersatz für eine entfallende Ballspielfläche sowie ferner die Erstellung von Spielflächen/Spielplätzen im Süden und Osten des Vertragsgebietes in einem Umfang von zusammen rd. 960 qm. Die Anlage der vorb. Spielflächen resp. Spielplätze umfasst ausdrücklich auch

- die entsprechenden Planungskosten,
- die Beschaffung und Installation geeigneter Spielgeräte,
- die Herstellung von Fallschutzflächen,
- eine geeignete Umfriedung,
- die Herstellung der erforderlichen Nebenanlagen (Wegeflächen, Bänke, Tische etc.)
- sowie Vegetationsarbeiten (Anpflanzungen, Einsaaten etc.).

Die Planung der Spielflächen/ Spielplätze – sowohl hinsichtlich der Spielgeräte, als auch hinsichtlich des Spielumfeldes – erfolgt frühzeitig und im Einvernehmen zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Planungen der Zustimmung der politischen Gremien (Jugendhilfeausschuss) bedürfen und hierzu im Vorfeld durch die Stadt in der Regel eine informelle Kinder-/Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass nach § 9 (3) NBauO auch wohnungsnahe (Sicht- und Rufweite) Kleinkinderspielplätze erforderlich werden können. Dabei herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die informelle Kinder-/Bürgerbeteiligung im Jahr 2019 durchgeführt werden muss. Beide Vertragsparteien streben übereinstimmend an, dass hinsichtlich der Planung der Spielflächen/ Spielplätze bis zum Jahresende 2019 abschließendes Einvernehmen hergestellt ist.

(4) In der Regel sollen Flachdächer eine extensive Dachbegrünung erhalten, sofern dies nicht im Konflikt steht mit den Zielen i.S.v. **§ 4(3)**.

§ 13 Ingenieurleistungen/ Gutachter/ fachliche Qualifikation

(1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und örtlichen Bauüberwachung der Maßnahmen nach **§§ 10 - 12** beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Rechnung eines resp. mehrere Ingenieurbüros, welche jeweils die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.

(2) Mit der gutachterlichen Begleitung der Maßnahmen i.S. **§ 7 (2),(3)** beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten ein anerkanntes und für die jeweiligen Arbeiten geeignetes Sachverständigenbüro. Die Auswahl des Büros resp. der Büros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt/ Fachdienst „Umwelt“. Zum Auftragsumfang gehören neben der örtlichen Überwachung der Erkundungs- und Sanierungsuntersuchungen sowie der Sanierungsmaßnahme selbst ausdrücklich auch die örtliche Überwachung der Separierung und Zuordnung der belasteten Böden und Materialien für den Wiedereinbau oder die Entsorgung nebst der erforderlichen Analytik. Untersuchungsmethodik und Untersuchungsinhalte der ggfs. erforderlichen Untersuchungen i.S.v. **§ 7(2),(3)** sind zuvor mit der Stadt/ Fachdienst „Umwelt“ abzustimmen.

§ 14 Baudurchführung/ Schutz bestehender Anlagen

(1) Während der Baudurchführung werden auf Verlangen der Stadt oder der Vorhabenträgerin jeweils Koordinierungsbesprechungen mit der Stadt / Fachdienst „Stadt- und Verkehrsplanung“, hinsichtlich der Spielplätze mit dem Fachdienst „Jugendarbeit/ Jugendförderung“ und – soweit Entwässerungsanlagen betroffen sind - mit den Göttinger Entsorgungsbetrieben/ „Stadtentwässerung Göttingen“ durchgeführt.

(2) Die Spielflächen, Spielplätze, Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen, Grünanlagen und sonstigen Grünordnungsmaßnahmen im Vertragsgebiet sind – soweit sie der Vorhabenbträgerin nach den Bestimmungen dieses Vertrages obliegen - in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den Festsetzungen der in **§ 1(1)** benannten Bebauungsplänen, den Vertragsgrundlagen und Plänen i.S.v. **§ 2(1)**, den jeweils genehmigten Fachplanungen und Ausführungsplänen i.S.v. **§ 6(2)** und den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und fach- und werkgerecht hergestellt sind. Im Zweifel steht der Stadt für die von der Stadt zu übernehmenden Anlagen das Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.

(3)*1* Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der nach diesem Vertrag vereinbarten Arbeiten auch auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin – nach vorheriger Absprache mit dem von der Vorhabenträgerin bestellten Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator - jederzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. *2* Die Stadt kann die Beseitigung *festgestellter* Mängel in angemessener Frist verlangen; die Feststellung der Mängel hat nach allgemein anerkannten, nachvollziehbaren Standards zu erfolgen. *3* Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen, die von der Stadt zu übernehmen sind, verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragspartnern anerkannten Baustofflaboratorium auf eigene Kosten untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen, sofern nachvollziehbare Hinweise für eine nicht sachgerechte Ausführung vorliegen. *4* Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

(4) Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die die Vorhabenträgerin zu vertreten hat, eintreten, sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden, die aufgrund der Bauarbeiten an vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet die Vorhabenträgerin. Solche Schäden sind umgehend zu beseitigen.

§ 15 Gefahrentragung, Haftung und Verkehrssicherungspflicht

(1) Mit Wirksamwerden des Vertrages übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht für die im Vertragsgebiet nach diesem Vertrag durchzuführenden Arbeiten, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Bei Anlagen, die von der Stadt abzunehmen oder auch zu übernehmen sind, haftet sie bis zur erfolgten Abnahme – bei Anlagen, die in die Unterhaltungslast der Stadt Göttingen übergehen sollen, auch bis zur erfolgten Übernahme - der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Stadt sichert in diesem Zusammenhang eine unverzügliche Übernahme nach mängelfreier Abnahme zu. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet des Eigentums an den jeweiligen Grundstücken, auf denen Arbeiten nach diesem Vertrag durchgeführt werden.

(2) Die Vorhabenträgerin versichert mit Vertragsabschluss gegenüber der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden und für Sachschäden für die Dauer ihrer Gefahrentragung.

(3) Bis zur Abnahme durch die Stadt und bei festgestellten wesentlichen Mängeln bis zur erfolgreichen Beseitigung der Mängel hat die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen öffentlichen Anlagen zu tragen. Bei den Arbeiten zur Erstellung der in Vertragsanlage **3 a)** dargestellten privaten Grünordnungsmaßnahmen fällt diese Gefahr auch nach der Abnahme der Vorhabenträgerin zu Last.

§ 16 Abnahme/ Übernahme

(1) Nach Fertigstellung der in **§ 10(4)-(5), § 11(2),(3) und § 12(3)** benannten Anlagen resp. Grünordnungsmaßnahmen sind diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin hinsichtlich einer vertragsgemäßen Erstellung gemeinsam abzunehmen, auch wenn diese von der Vorhabenträgerin zu unterhalten sind. Die vertragsmäßige Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Vorhabenträgerin fest. Über die Abnahme fertigt die Vorhabenträgerin eine Niederschrift. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie – sofern es sich um Anlagen handelt, die die Stadt in ihre Unterhaltungslast übernimmt - den Termin für den Ablauf der Fristen i.S.v. **§ 17(2)** (Gewährleistungsfristen). Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Im Übrigen gelten für die Durchführung der die Vertragsgrundlagen und Pläne **i.S.v. § 2(1).**

(2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist - spätestens nach zwei Monaten von der Mängelfeststellung an gerechnet - durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen, es sei denn, im Abnahmeprotokoll ist eine abweichende Frist festgelegt. Abweichend von der Frist i.S.v. Satz 1 sind festgestellte Mängel an Pflanzmaßnahmen oder vergleichbaren Grünordnungsmaßnahmen innerhalb der folgenden Pflanzperiode zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen, sofern diese trotz Mahnung und Setzens einer angemessenen Nachfrist ihrer Verpflichtung nicht nachkommt. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

(3) Teilabnahmen von fertiggestellten Anlagen – sofern diese in sich geschlossene Abschnitte bilden - können auf Verlangen der Stadt oder der Vorhabenträgerin durchgeführt werden.

(4) Nach erfolgter Abnahme der mangelfreien Anlagen übernimmt die Stadt die öffentlichen Verkehrsanlagen i.S.v**. § 10(4),(5)** und ggfs. erforderlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen **i.S.v. § 11(2**) in ihre Unterhaltungslast; die übrigen Anlagen – sofern sie nicht ohnehin von der Stadt zu erstellen sind verbleiben in der Unterhaltungslast der Vorhabenträgerin, obschon eine Abnahme dieser Anlagen stattgefunden hat. Insbesondere bleiben die Spielplätze/ Spielflächen i.S.v. **§ 12(3)** in der Unterhaltungslast der Vorhabenträgerin, da sich ein Großteil dieser Flächen auf der Bedeckung von Tiefgaragen befindet.

§ 17 Mängelansprüche (Gewährleistung)

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistungen i.S.v**. § 16(4)** zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie den in § 2(1) benannten Standards der Stadt entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch bzw. Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B; es wird eine Verjährungsfrist von fünf Jahren vereinbart. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt in zwei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor

Ablauf der fünfjährigen Regelfrist. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der fünfjährigen Regelfrist endet. Die über die VOB/B hinausgehenden Rechte der Stadt aus Minderung, auf Rücktritt sowie Schadensersatz nach Maßgabe des bürgerlichen Rechts bleiben unberührt.

(3) Nach Abnahme der öffentlichen Anlagen i.S.v. **§ 16(4)** ist von der Vorhabenträgerin für die Dauer der Frist i.S.v. Abs. (2) eine Bürgschaft in Höhe von **5 v. H**. der jeweiligen Netto-Baukosten zuzüglich der gesetzl. Mehrwertsteuer (Gewährleistungsbürgschaft) vorzulegen. Als Rückgabezeitpunkt für diese Bürgschaft wird – insofern ausdrücklich abweichend von § 17(8) Ziff. 2, S. 1 VOB B - der Zeitpunkt des Ablaufes der in Abs. (2) benannten Verjährungsfristen vereinbart. Für diese Bürgschaft ist das in der **Anlage 7** beigefügte Formblatt zu verwenden. Für die Höhe der Bürgschaftssumme ist die Kostenermittlung i.S.v. **§ 18 lit. a)** maßgeblich. Die Vorhabenträgerin erklärt ausdrücklich, dass mit dieser Bürgschaft auch Forderungen nach **§§ 7/8** dieses Vertrages abgesichert werden; die Vorhabenträgerin hat die Bürgin über diese Vertragsklausel in Kenntnis zu setzen.

(4) Nach Ablauf der Fristen i.S.v. Abs. (2) gehen etwaige Mängel- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werks- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus § 823 BGB (unerlaubte Handlung) auf die Stadt über, soweit die Anlagen von der Stadt übernommen werden. Insoweit tritt die Vorhabenträgerin ihre Ansprüche an die Stadt ab. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Vorhabenträgerin handlungsunfähig wird, etwa durch Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt diese bei der Durchsetzung obiger Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.

§ 18 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor der Abnahme der von ihr zu übernehmenden öffentlichen Anlagen in zweifacher Ausfertigung

a) die vom ausführenden Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch richtig gezeichnete Kostenfeststellung der jeweiligen Erstellungskosten für die in **§ 16(4)** benannten öffentlichen Anlagen.
b) sowie einen Bestandsplan/ Übersichtsplan über die im Vertragsgebiet befindlichen Grünflächen einschließlich Spielflächen resp. Kinderballspielfläche

zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

V. Schlussbestimmungen

§ 19 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 20 Kosten

(1) Die Kosten, die auf Grund der Ausführung dieses Vertrages entstehen, werden von der Vorhabenträgerin getragen, soweit vertraglich keine anderen Regelungen getroffen worden sind. Zu den von der Vorhabenträgerin zu tragenden Kosten gehören ausdrücklich die in **Vertragsabschnitt III** bezeichneten Aufgaben, die Kosten der Erstellung der Anlagen bzw. Maßnahmen nach **Vertragsabschnitt IV** dieses Vertrages sowie die Unterhaltung der Anlagen bis zur Abnahme, soweit die Unterhaltung nicht ohnehin der Vorhabenträgerin obliegt. Ebenso führt sie alle erforderlichen Planungen und Gutachten auf eigene Kosten durch.

(2) Sofern die Stadt – im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin - Arbeiten ausführt, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages der Vorhabenträgerin obliegen, so erstattet die Vorhabenträgerin diese Kosten auf schriftliche Anforderung der Stadt
(3) Zu den von der Vorhabenträgerin zu tragenden Kosten zählen nicht die Personalkosten städtischer Mitarbeiter oder städtische Sachkosten, es sei denn, a) die Stadt wird gem. Abs. (2) im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin tätig oder b) es handelt sich um Gebühren, deren Erhebung und Höhe durch Gesetz oder Satzung geregelt sind (Gebührenordnungen etc.)
(4) Forderungen nach diesem Vertrag werden mit der schriftlichen Anforderung der Stadt fällig und sind 2 Wochen nach Fälligkeit zu begleichen. Die Stadt ist berechtigt, für Forderungen aus diesem Vertrag Vorfinanzierungskosten als Verzugsschaden geltend zu machen; als Vorfinanzierungszeitpunkt gilt der Fälligkeitszeitpunkt i.S.v. Satz 1.
(5) Der Stadt entstehen bei vertragsgemäßer Erfüllung keine Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 a BauGB für die Baugrundstücke im Vertragsgebiet sowie keine umlagefähigen Straßenausbaukosten. Insoweit entfällt für diese Grundstücke die Kostenerstattungspflicht nach § 135 a (3) S.3 BauGB und die Straßenausbaubeitragspflicht i.S.v. § 6 MNAG. *Künftige* Straßenausbaubeiträge nach § 6 NKAG bleiben von dieser Regelung unberührt; Gleiches gilt für mögliche Abwasserbeiträge.

§ 21 Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin kann mit Zustimmung der Stadt Teilleistungen, aber auch alles andere auf Dritte übertragen. Die Stadt kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
(2) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von weiterer Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 22 Anerkennung der Festsetzung des Bebauungsplans, Haftungsausschluss für die Stadt aufgrund der kommunalen Satzungshoheit

(1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans **Göttingen Nr. 7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“** an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungs-/ Schadensersatzansprüche aus jeglichem Rechtsgrund, insbesondere nach den §§ 39 bis 44 BauGB.
(2) Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nach den zwingenden Vorgaben des § 1(3) S.2 BauGB nicht begründet werden. Die Entscheidungsfreiheit der Stadt und des Rates der Stadt Göttingen, insbesondere hinsichtlich der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und eines möglichen Satzungsbeschlusses, werden nicht berührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Auch für sonstige Schäden der Vorhabenträgerin im Falle des Nichtzustandekommens des Bebauungsplanes oder für den Fall der Aufhebung der Satzung haftet die Stadt nicht. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Ein möglicher Amtshaftungsanspruch der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt bleibt von vorb. Regelung unberührt.

§ 23 Kündigung und Anpassung

(1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

(2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung und Setzens einer angemessenen Nachfrist nicht einhält. Die Stadt ist ferner zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

(3) Der Vorhabenträgerin steht ferner ein Kündigungsrecht zu, sofern

a) sie darlegt, dass die Realisierung des Vorhabens – entgegen der diesem Vertrag zugrunde liegenden Annahmen – unwirtschaftlich ist oder der Bebauungsplanentwurf von den bei Abschluss des Vertrages zugrunde liegenden Annahmen nicht nur unwesentlich abweicht

und

b) im Bauleitplanverfahren ein Verfahrensstand nach § 33 BauGB, der die Realisierung des Vorhabens ermöglichte, noch nicht erreicht wurde.

Die Stadt sagt in diesem Zusammenhang zu, einen Verfahrensstand i.S.v. lit b) dann nicht herbeizuführen, wenn die Vorhabenträgerin dies unter Hinweis auf die dann entfallende Kündigungsmöglichkeit ausdrücklich wünscht – es sei denn, der Vertrag ist bereits wirksam gekündigt.

(4) Eine Kündigung des Vertrages hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung wird mit dem Tage des nachgewiesenen Zuganges beim Empfänger wirksam.

(5) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Vorhabenträgerin oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Die Partei, die die Anpassung begehrt, hat den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

(6) Im Falle einer Kündigung oder einer Anpassung stehen der Vorhabenträgerin für die von ihr bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche der Vertragspartner wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt. Ebenso bleiben die Erstattungsansprüche der Stadt für bis zum Zeitpunkt der Kündigung oder der Anpassung erbrachte oder kostenwirksam beauftragte Leistungen unberührt; auf **§ 20(5) (Kosten)** wird verwiesen.

§ 24 Schlussbestimmungen

(1) Der Vertrag wird wirksam, wenn die Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben: Für die Stadt Göttingen erfolgt die Unterschrift vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien; die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erwachsen der Stadt erst mit diesem Beschluss

(2)Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich abgeschlossen wurden. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

(3) Erfüllungsort und Gerichtstand sind Göttingen.

(4) Salvatorische Klausel

a) Die Vertragsparteien bestätigen sich in Kenntnis der vorstehenden Vertragsregeln hiermit gegenseitig, dass Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

b) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages trotz der Regelung des Abs. (1) gegen das Gebot der Angemessenheit i. S. v. §11(2) S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität i. S. v. § 11(1) S. 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität am ehesten entsprechen.

c) Sollten einzelne Bestimmungen der Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die

Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Abreden durch gültige Bestimmungen, die dem angestrebten Vertragsinhalt möglichst nahekommen, zu ersetzen. Dasselbe gilt, wenn sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Für die Stadt Göttingen: Der Oberbürgermeister:	Für die Vorhabenträgerin:
Göttingen, den	Göttingen, den
(Köhler)	(Schreiber) (Przibilla) (Scherrer)

Göttingen
Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung
„Nonnenstieg Nordwest“

Übersichtsplan
mit Darstellung des Geltungsbereichs

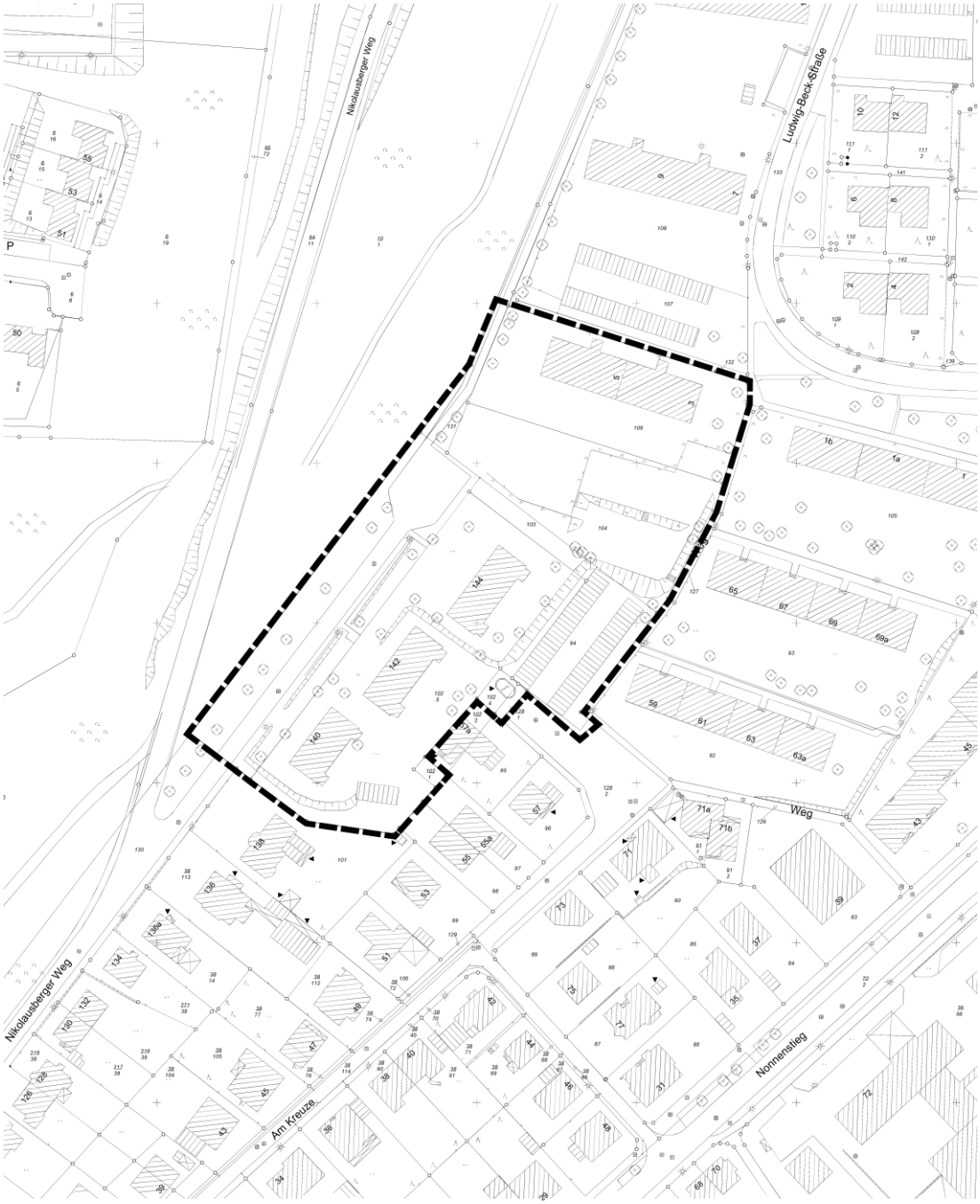
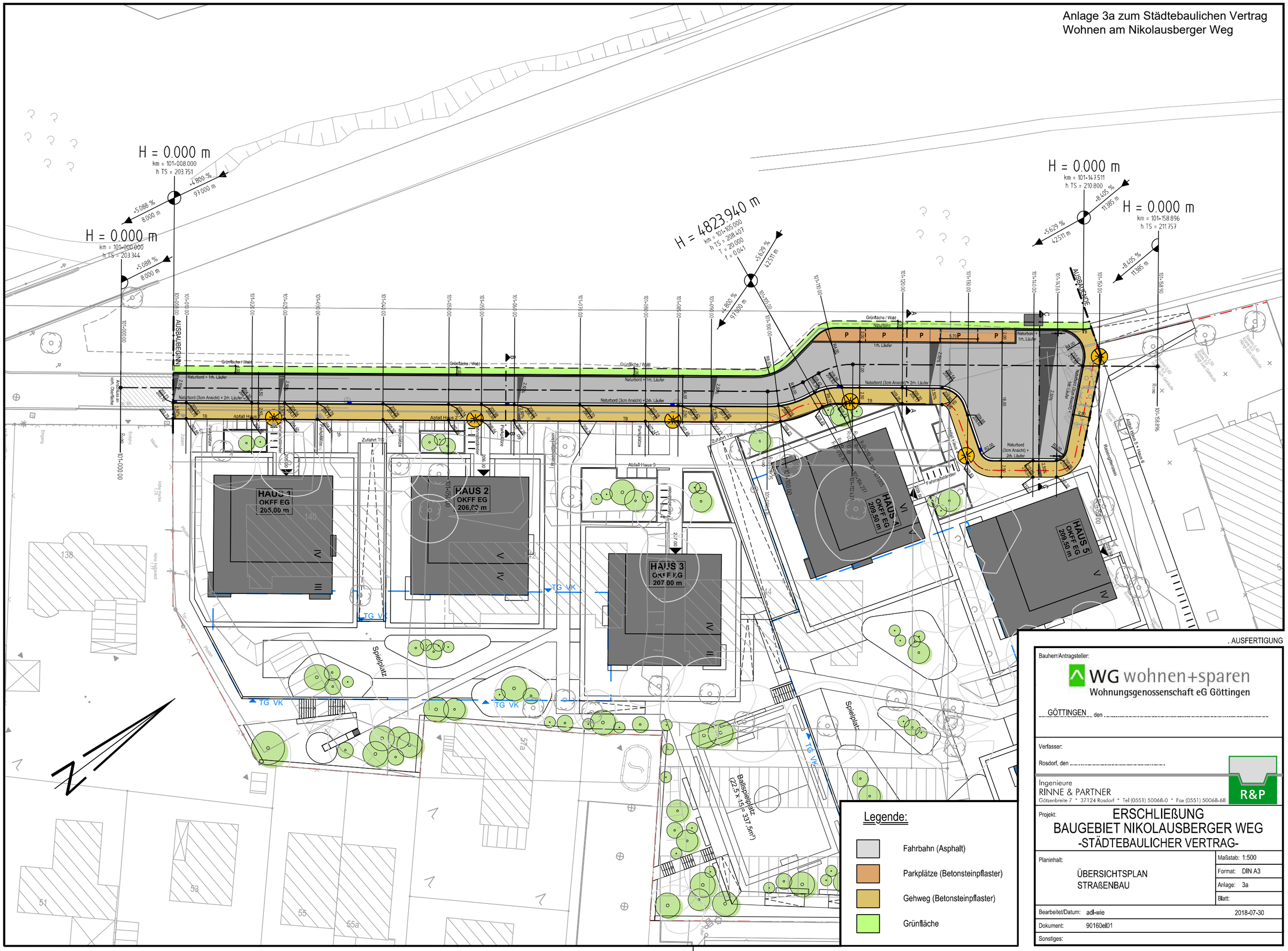


Abbildung ohne Maßstab

Anlage 3a zum Städtebaulichen Vertrag
Wohnen am Nikolausberger Weg



. AUSFERTIGUNG

Bauherr/Antragsteller:

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

GÖTTINGEN, den .....

Verfasser:

Rosdorf, den .....

Ingenieure
RINNE & PARTNER
Götzenbreite 7 * 37124 Rosdorf * Tel (0551) 50068-0 * Fax (0551) 50068-68

R&P

Projekt:

ERSCHLIEßUNG
BAUGEBIET NIKOLAUSBERGER WEG
-STÄDTEBAULICHER VERTRAG-

Planinhalt:

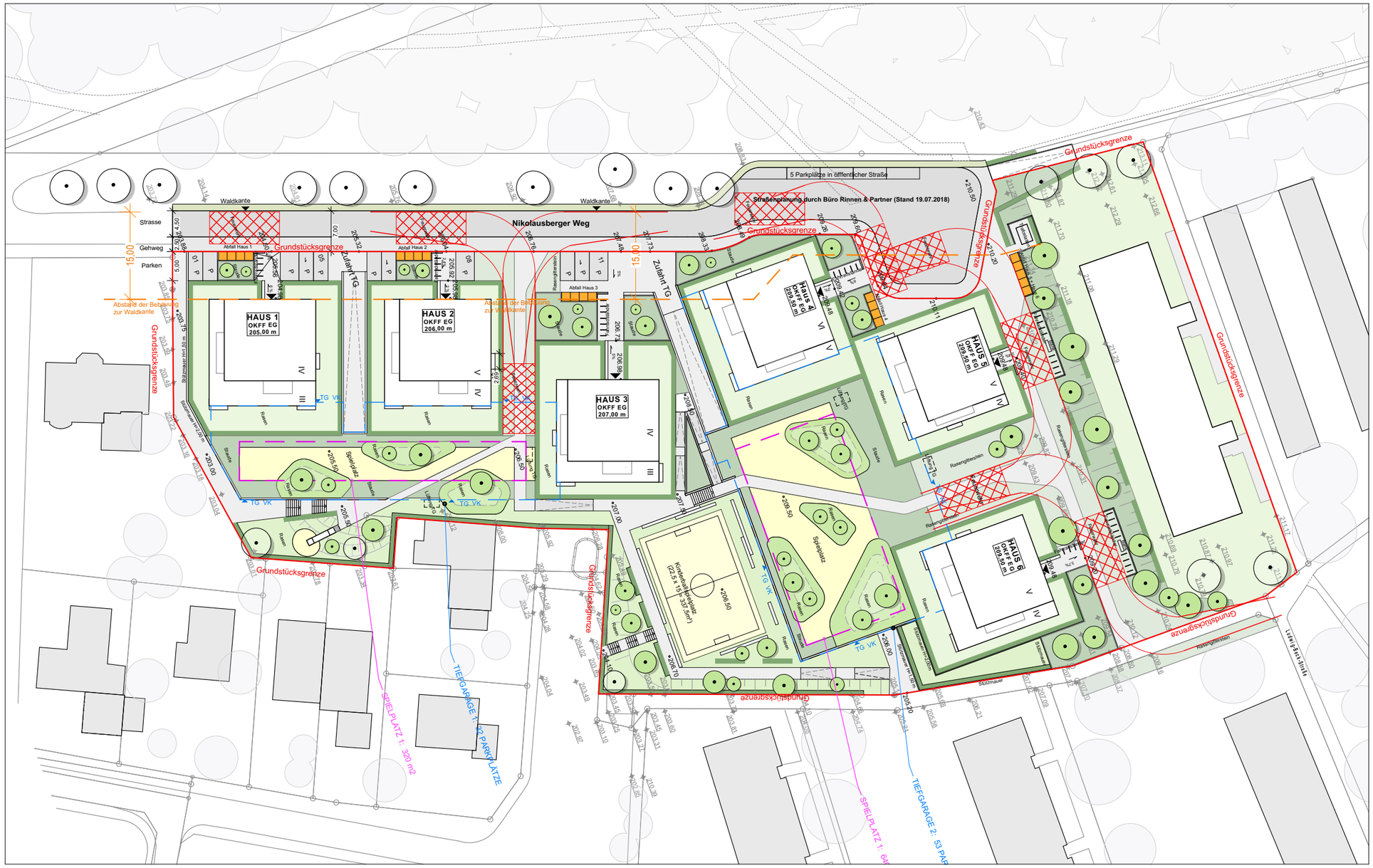
ÜBERSICHTSPLAN
STRAßENBAU

Maßstab:	1:500
Format:	DIN A3
Anlage:	3a
Blatt:	

Bearbeitet/Datum: adl-wie 2018-07-30

Dokument: 90160el01

Sonstiges:



Legende:

- Feuerwehraufstellfläche 5.50 x 12.00 m max. 5% Gefälle
- Müllcontainer
- Baum Bestand geschutz
- Baum geplant
- vollständig versiegelte Flächen
- teilversiegelte Flächen
- Rasen
- wasserdurchlässige FlächEN (Rasenliner)
- 204.75 Bestandshöhen Vermesser
- 204.75 Höhen neu
- Fahrrad-Stellplätze
- Grundstücksgrenze neu

Index	Datum	Gez.	Änderungen

Plannr.: BGR125-LAR2-LP-00-750-

M: 1:750

Dat.: 24.08.18

Gez:

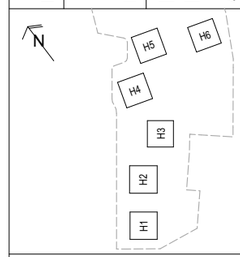
Anlage 4a zum Städtebaulichen Vertrag "Wohnungsbau Nikolausberger Weg":

Inhalt: Freiflächenkonzept

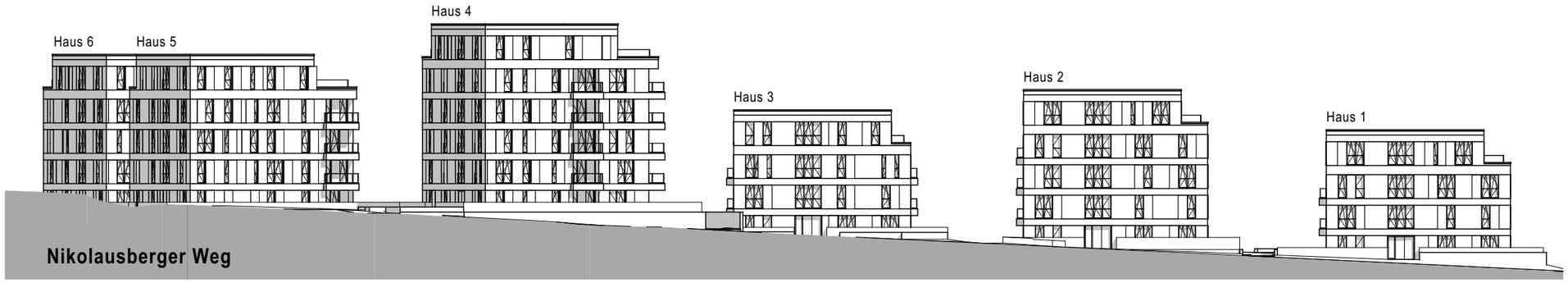
BAUVORHABEN:
BRG125 - Nikolausberger Weg

AUFTRAGGEBER:
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4,
37083 Göttingen

ARCHITEKT:
Gerber Architekten GmbH
Standort Hamburg
Burchardstraße 14, 20095 Hamburg
Tel: +49 40-360 91 66 0
kontakt@gerberarchitekten.de



BGR125-LAR2-LP-00-750-



Ansicht Süd-West 1:500

Hinweis: Ansichtsdarstellung nur schematisch

Index	Datum	Gez.	Änderungen

Plannr.: BGR125-ARC2- AN-SW-500-

M: 1:500

Dat.: 24.08.2018

Gez: VVA

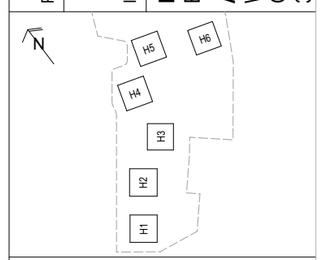
Anlage 5 zum Städtebaulichen Vertrag "Wohnungsbau Nikolausberger Weg":

Inhalt: Ansichten der Hochbaumaßnahmen

ARCHITEKT:
Gerber Architekten GmbH
Standort Hamburg
Burchardstraße 14, 20095 Hamburg
Tel: +49 40-360 91 66 0
kontakt@gerberarchitekten.de

BAUVORHABEN:
BRG125 - Nikolausberger Weg

AUFTRAGGEBER:
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4,
37083 Göttingen



BGR125-ARC2- AN-SW-500-