

Durchführungsvertrag
gem. § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 609:
Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg
der Stadt Münster

zwischen

der Stadt Münster,

Klemensstraße 10, 48143 Münster

(im Folgenden: Stadt)

und

der Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG,

Harkortstraße 30, 48163 Münster

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

	Seite
§ 1 Beschreibung des Vorhabens	4
§ 2 Vertragsgebiet	5
§ 3 Realisierungsverpflichtung	5
§ 4 Fassadengestaltung, ökologischer Baustandard	6
§ 5 Mobilitätskonzept.....	6
§ 6 Markthallenkonzept	7
§ 7 Werbeanlagen	7
§ 8 Herstellung der Erschließungsanlagen	7
§ 9 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	8
§ 10 Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen	9
§ 11 Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsanlagen	10
§ 12 Baubeginn der Erschließungsanlagen	11
§ 13 Baudurchführung der Erschließungsanlagen.....	11
§ 14 Betrieb, Haftung und Verkehrssicherung der Erschließungsanlagen	12
§ 15 Abnahme der Erschließungsanlagen	12
§ 16 Übernahme der Erschließungsanlagen.....	13
§ 17 Gewährleistung	14
§ 18 Kostenregelung	15
§ 19 Sicherheitsleistungen	15
§ 20 Grundbuchliche Sicherungen, Eigentumsregelung.....	16
§ 21 Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht	16
§ 22 Widmung	17
§ 23 Lärmschutz.....	17
§ 24 Tiefgarage	21
§ 25 Stadtteilbüro und Großtagespflege	21
§ 26 Spielplatzflächen	21
§ 27 Lärmschutzwand	22
§ 28 Altlasten.....	22
§ 29 Rechtsnachfolge.....	22
§ 30 Haftungsausschluss	23
§ 31 Urheberrecht	23
§ 32 Salvatorische Klausel	24
§ 33 Vertragsänderungen.....	24
§ 34 Inkrafttreten	24
§ 35 Vertragsbestandteile	24
§ 36 Vertragsausfertigungen	25

Präambel

Zur nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Aufwertung des Bereichs um die Münsteraner Stadthäfen hat die Stadt Münster einen Masterplan „Stadthäfen Münster“ aufgestellt, dessen grundlegende Zielaussagen bereits im Jahre 2004 gefasst und in der vorliegenden aktualisierten Fassung vom 03.05.2012 vom Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) der Stadt Münster als handlungsleitende Grundlage beschlossen wurden. Der Rat hat am 22.05.2019 die Verwaltung beauftragt, diesen Masterplan fortzuschreiben.

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen zwischen Schillerstraße und Hafenweg werden im Masterplan, ebenso wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster, als Standortpotential für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.900 m² und ergänzenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen benannt.

Auf der Basis des Masterplans wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 535 „Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße“ (VBP 535) entwickelt, der am 16.12.2015 als Satzung beschlossen und am 22.04.2016 bekannt gemacht wurde. Zu dem Vorhaben ergingen am 04.05.2016 ein planungsrechtlicher Vorbescheid und am 30.10.2017 eine Baugenehmigung. Die Bauarbeiten an dem sogenannten Hafencenter begannen Anfang 2018. Mit Urteil vom 12.04.2018 erklärte das OVG NRW den VBP 535 für unwirksam. Tragende Gründe waren der Umstand, dass die Auswirkungen der am 16.12.2015 erfolgten Sperrung der privaten Theodor-Scheiwe-Straße auf die Verkehrsverhältnisse und den Verkehrslärm im Umfeld des Hafencenters nicht erneut untersucht worden waren sowie die Unbestimmtheit des verwendeten Begriffs „Dienstleistungsbetriebe“. In einem Eilverfahren gegen die Baugenehmigung ordnete das OVG NRW am 01.02.2019 die aufschiebende Wirkung einer Nachbarklage an. Seitdem ruhen die Bauarbeiten. Die Tiefgarage und der überwiegende Teil der Gebäude im Hafencenter sind im Rohbau fertiggestellt.

Nach dem Normenkontrollurteil vom 12.04.2018 ist zunächst an einem heilenden Verfahren zum VBP 535 gearbeitet worden. Im Herbst 2019 hat die Vorhabenträgerin gegenüber der Politik Abänderungen des Vorhabens zugesagt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 609 „Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg“ (VBP 609), dessen Aufstellung am 11.12.2019 vom Rat beschlossen wurde, soll planungsrechtliche Grundlage für das so geänderte Vorhaben „Hafenmarkt“ werden. Am 03.03.2020 wurden die Pläne und Gutachten im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsmesse) allen Interessierten vorgestellt und erläutert. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 26.02.2020 bis einschließlich 11.03.2020 die Möglichkeit zur Stellungnahme. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 hat dann in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich zum 21.05.2021 öffentlich ausgelegen. Aufgrund erforderlicher kleinerer Änderungen hat der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 vom 13.09. bis zum 30.09.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Mit dem VBP 609 soll dem Entwicklungsziel von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnangeboten im Stadtquartier entsprochen werden. Als traditionsreiches Handelsunternehmen aus Münster beabsichtigt die Vorhabenträgerin, als Investorin, ein ganzheitliches Konzept aus großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten inkl. zweier Großtagespflegestellen für U3-Betreuung, Praxen, Büro- und Wohnnutzungen sowie

einer ergänzenden Quartiersgarage am Standort zu realisieren und somit zu einer Verbesserung und langfristigen Sicherung der stadträumlichen und nutzungsspezifischen Qualitäten im Quartier beizutragen.

Die vorgesehenen Nutzungen sind im VBP 609 festgesetzt und im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt. Zur Umsetzung der Planung treffen Stadt und Vorhabenträgerin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

(1) Zu dem Vorhaben im Sinne dieses Vertrages gehören alle baulichen Anlagen, die im VEP dargestellt sind. Es umfasst einen Verbrauchermarkt (E-Center mit Markthallenkonzept) inklusive der Verkaufsflächen von Konzessionären / Drittanbietern mit einer Verkaufsfläche (VK) von 2.950 m², einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 900 m² sowie einen Drogeriefachmarkt mit 550 m² VK und eine Apotheke mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Drogerie- / Parfümerieartikel / Kosmetische Artikel von maximal 50 m². Realisiert werden zudem Flächen für ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Wohnnutzungen für rd. 34 Wohneinheiten in bis zu vier- bzw. sieben-geschossiger („Turm Hansaring“) Bebauung. Insgesamt beträgt die maximale Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelseinrichtungen 4.450 m², die Flächen für die ergänzenden Nutzungen umfassen rd. 7.800 m² Nutzfläche (3.700 m² für Dienstleistungsbetriebe, 950 m² für Gastronomie und rd. 3.100 m² für 34 Wohnungen). Zusätzlich wird das Vorhabengrundstück mit einer Tiefgarage mit insgesamt 350 Stellplätzen unterbaut. Hiervon werden 220 Stellplätze zur öffentlichen Nutzung als Quartiersstellplätze betrieben. Auf der Tiefgarage entstehen insgesamt 103 ebenerdige Pkw-Kundenstellplätze. Hinzu kommen 14 Mitarbeiter-Stellplätze nördlich des Verbrauchermarktes.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Anteil von mindestens 30 Prozent der 34 geplanten Wohnungen nach den städtebaulichen und technischen Standards des sozialen Wohnungsbaus zu errichten (förderfähiger Wohnraum).¹

(3) Soweit der VBP 609 in den textlichen Festsetzungen 1.1.1 Ziff. a), b) und c), 1.1.3 Ziff. a), b) und d) i.V.m. Festsetzung 1.1.4 für einzelne Geschosse in den Teilbereichen A und C die Art der Nutzung durch den Begriff „Dienstleistungsbetriebe“ oder durch die Wahlmöglichkeiten zwischen Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen oder Gastronomiebetrieben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur allgemein festlegt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, in den einzelnen Nutzungseinheiten folgende Nutzungen aufzunehmen:

Nutzungseinheit		Allgemeine Zulässigkeit gemäß VBP609	Vertraglich vereinbarte Nutzung (Nutzfläche)
Teilbereich A	EG	Dienstleistungsbetriebe	Büros/ Praxen/ nicht störende Handwerksbetriebe (rd. 380 m ²) Großtagespflegestellen (rd. 200m ²)

¹ Förderfähiger Wohnraum ist Raum, der von der Planung und Bauausführung her den Vorgaben der Ziffer 1.2 (barrierefrei), der Ziffer 1.3.1, Sätze 3 bis 5 (Grundrisse und Wohnqualität) und den Ziffern 1.4.1 bis 1.4.4 (Wohnflächenobergrenzen) der Anlage 1 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW entspricht (Stand vom 04.02.2020)

	1. OG	Dienstleistungsbetriebe	Büros/ Praxen (rd. 930m ²)	
	2. OG	Dienstleistungsbetriebe und/oder Wohnnutzungen	Büros/ Praxen (rd. 340m ²), Wohnnutzung (rd. 460m ²)	
	3. OG	Dienstleistungsbetriebe und/oder Wohnnutzungen	Büros/ Praxen (rd. 340m ²), Wohnnutzung (rd. 460m ²)	
	4. OG	Dienstleistungsbetriebe und/oder Wohnnutzungen	Wohnnutzung (rd. 110 m ²)	
Teilbereich C	EG	Dienstleistungsbetriebe und/ oder Gastronomiebetriebe	Gastronomiebetriebe (rd. 950 m ²)	
	1. OG	C2/ C3	Dienstleistungsbetriebe und/ oder Wohnnutzungen	Wohnnutzung (rd. 860 m ²)
		C4	Dienstleistungsbetriebe	Büros (rd. 770 m ²)
	2. OG	C4	Dienstleistungsbetriebe	Büros (rd. 700 m ²)
	3. OG	C4	Dienstleistungsbetriebe	Büros (rd. 70 m ²)

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich) sowie die zur verkehrlichen Anbindung des Vorhabens umzubauenden Teilflächen des Hansarings, des Hafenwegs und der Schillerstraße.

§ 3 Realisierungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für alle baulichen Anlagen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des VBP 609 Bauanträge zu stellen. Die Stadt sichert zu, über diese Bauanträge so schnell wie möglich zu entscheiden. Spätestens ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung wird die Vorhabenträgerin die jeweiligen Bauarbeiten fortsetzen und alle baulichen Anlagen inkl. der Erschließungsanlagen spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung so fertigstellen, dass sie in Nutzung genommen werden können. Diese Fristen verlängern sich um die Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan oder Klagen gegen die Baugenehmigungen bzw. Verfahren zum vorläufigen Rechtsschutz anhängig sind. Für die Lärmschutzwand im südöstlichen Teil des Plangebietes gilt die spezielle Regelung des § 27.

(2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin aller Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich).

§ 4 Fassadengestaltung, ökologischer Baustandard

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Realisierung des Vorhabens die sich aus Anlage 1 zu diesem Vertrag ergebenden architektonisch-gestalterischen Qualitäten einzuhalten und umzusetzen. Die Fassaden werden überwiegend in Klinker / Glas und Gebäudegliederungen / Gebäudefugen in Glas, Putz oder anderen Materialien wie z. B. Terrakotta-Elementen ausgeführt. Rückwärtig ausgerichtete Fassaden können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wohngebäude sowie die Nichtwohngebäude mit einer wohnähnlichen Nutzung und einer Raumtemperatur $> 19^{\circ}\text{C}$ (hier u.a.: Wohnungen, Büronutzung und Arztpraxen) so zu errichten, dass der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust ($H' T$ vorh.) den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung ($H' T$ Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 35 % unterschreitet ("Energiesparhaus Münster"). Die Erdgeschosse mit überwiegender Verkaufsflächen-, Lager-, Gastronomie- und noch nicht definierter Dienstleistungsnutzung bleiben aufgrund ihrer besonderen energetischen Anforderungen hiervon unberührt.

(3) Die Einhaltung dieses Wertes ist der Stadt (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) durch den von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz erstellten bautechnischen Nachweis des Wärmeschutzes nachzuweisen.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, beim Bau der Wohngebäude generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz bei der Bauausführung nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt zu verwenden, d. h. nur soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgenommen sind PVC-haltige Baumaterialien wie Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster sowie -türen und Foliendächer.

§ 5 Mobilitätskonzept

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Bedarf und ein Betreiberinteresse an einer Car-Sharing-Station im Umfeld des Hafemarktes ernsthaft zu ermitteln, im Falle des Interesses in der Tiefgarage öffentlich zugängliche Stellplätze für Car-Sharing für bis zu 2 Fahrzeuge bereitzuhalten und im Falle des Abschlusses von Betreiberverträgen zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung endet, wenn sich innerhalb von 24 Monaten nach Satzungsbeschluss, trotz ernsthaften Bemühens der Vorhabenträgerin, kein Betreiber für eine Car-Sharing-Station hat finden lassen, der zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages zu marktüblichen Konditionen bereit war.

(2) Ein weiteres Element des Mobilitätskonzeptes des Projektes ist die Unterstützung der E-Mobilität. Daher werden mindestens 25 Elektroladestationen sowie 2 Schnellladestationen für E-Autos errichtet. Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass bei den Kostenregelungen eine Gleichbehandlung der Gebäudemieten und Dritter erfolgt.

(3) Zur Förderung des Radverkehrs werden ca. 470 Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder geschaffen. Für Elektrofahrräder werden dort mindestens 50 Lademöglichkeiten angebracht.

§ 6 Markthallenkonzept

Die Vorhabenträgerin hat in ihrem Antrag auf Bauleitplanung dargelegt, dass, abweichend zum ursprünglich vorgesehenen Verbrauchermarkt, nunmehr ein Verbrauchermarkt mit ergänzenden Angeboten einer Markthalle entstehen soll. Mit diesen Markthallenbausteinen soll dem aktuellen Trend nach Erlebnisshopping Rechnung getragen werden. Durch die verschiedenen Angebote soll das Erlebnis weiter in den Vordergrund rücken. Dazu trägt unter anderem eine moderne Form der Warenpräsentation bei, die – neben der klassischen Regalstruktur – einzelne Sortimentsbereiche in besonderer Form präsentieren soll. Ein Beispiel hierfür ist das Originalmobiliar aus der traditionsreichen Münsteraner Weinhandlung T.F. Hassenkamp. In diese Präsentation werden dann in Teilen auch Angebote zum sofortigen Verzehr integriert. Hierdurch wird eine besondere Aufenthaltsqualität erzeugt, die - wie auf einem klassischen Marktplatz - Begegnung und Kommunikation zwischen den Besucherinnen und Besuchern fördert. Neben dem Marktbetreiber wird das Angebot auch durch externe Anbieter ergänzt. Das Markthallenkonzept wird sowohl architektonisch als auch konzeptionell umgesetzt. Eine Darstellung eines Markthallenkonzeptes ist angefügt (Anlage 5).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Markthallenkonzept mit den oben benannten Kriterien umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Anbieter- oder Sortimentswechsel, kurzfristiger Leerstand oder Modifikationen der räumlichen Zuordnung der einzelnen Anbieter zur Bewirtschaftung einer solchen Markthalle gehören und daher ohne Zustimmung der Stadt umgesetzt werden können. Eine vorherige Zustimmung der Stadt ist aber dann erforderlich, wenn die Vorhabenträgerin die Fläche des durch externe Anbieter genutzten Marktbereichs von derzeit 380 m² um mehr als 10% oder die Anzahl von derzeit geplant 6 Anbietern verringern möchte. In einem solchen Fall wird die Vorhabenträgerin der Stadt rechtzeitig vor der geplanten Veränderung aussagekräftige Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung stellen. Die Vorhabenträgerin wird sich darüber hinaus darum bemühen, dass weitere externe Anbieter innerhalb des HafenMarktes temporäre Marktstände betreiben können.

§ 7 Werbeanlagen

Die Vorhabenträgerin hatte ein Werbekonzept für die geplante Bebauung schon auf der Grundlage des VBP 535 mit der Stadt abgestimmt. Auch das neue Werbekonzept ist vor dem Satzungsbeschluss mit der Stadt abgestimmt worden.

Für die Anlagen der Außenwerbung muss ein gesonderter Bauantrag gestellt werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus bzgl. der Außenwerbeanlagen im Vertragsgebiet die textliche Festsetzung 2.1 des VBP 609 einzuhalten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkerklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika unzulässig.

§ 8 Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in § 9 aufgeführten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen - im Folgenden „Erschließungsanlagen“ genannt – innerhalb und außerhalb der Grenzen des VEP entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages.

Sie führt alle mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit in diesem Vertrag keine anderen Regelungen getroffen sind.

(2) Die Entwässerungsanlagen und die Straßen- und Wegeflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den genehmigten Ausbauplänen und Leistungsbeschreibungen für den Straßenbau herzustellen. Bzgl. der Realisierungsfrist gilt § 3 Abs. 1.

(3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin auch bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin bzw. unter Inanspruchnahme der Bürgschaft auszuführen oder ausführen zu lassen.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die außerhalb des VEP liegenden öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 15 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 9 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

- a) die Herstellung der noch notwendigen neuen Grundstücksanschlussleitungen gemäß dem abgestimmten Entwässerungsantrag incl. Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100.

Die Umlegung des vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanals auf dem Grundstück wurde bereits durch den Neubau eines größer dimensionierten Regenwasserkanals durchgeführt

b) den Umbau des Hansarings (siehe Anlage 2) mit

- neuem Kreuzungsbereich,
- Zufahrt zur Tiefgarage und zu den ebenerdigen Parkplätzen.
- Verlegung Bushaltestelle,
- Verlegung Beleuchtung,
- Umbau Geh- und Radweg,
- Planung und Installation einer Lichtsignalanlage (LSA). Die Einbindung in benachbarte Ampelanlagen (grüne Welle) erfolgt durch die Stadt.
- Durchführung der zwingend erforderlichen aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen und nach § 23 dieses Vertrages.

Die nördlichen Nebenanlagen sind bereits erstellt (siehe § 18 Abs. 3).

- c) Durchführung von über b) hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. § 23
- d) den Rückbau der Zufahrten zur ehemaligen Tankstelle am Hansaring
- e) die Herstellung einer Zufahrt zur Schillerstraße
- f) die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Entwässerung und der privaten GRÖ-Flächen innerhalb des VEP-Gebietes

- g) Herstellung der Zufahrten zur Tiefgarage und der Zufahrt für die Anlieferungen zum Hafenweg inklusive Anschluss an die äußere Erschließung
- h) Schaffung einer Datenschnittstelle für eine spätere mögliche Einbindung des Parkhauses in ein quartierbezogenes System der Parkraumbewirtschaftung.

Zur Herstellung der öffentlichen und privaten Straßen, Wege und Plätze gehören neben Fahrbahnen, Parkflächen, Geh- und Radwegen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung auch Straßenbegleitgrün, Verkehrszeichen, Straßenmarkierungen, Straßenbenennungsschilder und die erforderlichen Vermessungsarbeiten.

(2) Die Vorhabenträgerin hat alle notwendigen bau-, wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ 10 Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen

(1) Mit der Ausführungsplanung der Straßen gem. § 9 hat die Vorhabenträgerin mit Zustimmung der Stadt das Ingenieurbüro NTS, Münster, beauftragt. Die Planung ist 2015 durch das Ingenieurbüro NTS erstellt und mit der Stadt abgestimmt worden. Die Planung ist an eine Ausführungsplanung nach heutigem Stand anzupassen und entsprechend zu aktualisieren und zu ergänzen. Soweit für die Bereiche im Hafenweg und der Schillerstraße Ausführungsplanungen notwendig werden, sind diese durch das Ingenieurbüro zu erstellen, mit der Stadt abzustimmen und von ihr zu genehmigen.

(2) Die Planung muss einen mit allen Leitungsbetreibern abgestimmten Leitungsplan enthalten.

(3) Für die Aufstellung bzw. erforderlich werdende Änderungen der Planung gelten neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik folgende Richtlinien:

- Richtlinien und Planzeichenvorschrift für die Aufstellung von Kanalisationsentwürfen;
- Richtlinie für die Aufstellung von Bestands- und Abrechnungszeichnungen incl. Musterzeichnung und Planzeichenvorschrift;
- Handbuch Qualitätszirkel (QZ) Straßenbau;
- Zeichenvorlage des Amtes für Mobilität und Tiefbau (DWT-Format);
- DIN 13201 zur Ermittlung der Beleuchtungsklasse aufgrund der geänderten Verkehrsbelastungen;
- DIN 13201 für die Planung von Straßen aufgrund der Beleuchtungsklasse;
- Planungsgrundsätze Lichtsignalanlagen des Amtes für Mobilität und Tiefbau
- technische Standards Lichtsignalanlagen der Stadt;
- Gestaltungskatalog für Straßen, Plätze und Grünflächen;
- Richtlinie zur Planung und Ausführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Verkehrsgrün, Ausgabe 2016;
- Richtlinien zur Grüngestaltung im städtischen Straßenraum;

- die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“;
- die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999;
- RLS 90 und die Ausführungsbestimmungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz;

in der jeweils zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden Fassung.

§ 11 Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsanlagen

(1) Der Umbau des Hansarings erfolgt mit öffentlicher Ausschreibung gem. § 3 VOB/A. Die Art der Vergabe im Geltungsbereich des VEP liegt im Ermessen der Vorhabenträgerin.

(2) Mit der Erstellung der Verdingungsunterlagen gemäß § 7 VOB/ A hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt das Ingenieurbüro NTS beauftragt.

(3) Zur Sicherung einer einheitlichen Ausrüstung und eines gleichen Qualitätsstandards im Stadtgebiet sind die Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis in Anlehnung an § 7 b VOB/A und nach den Vorgaben der Stadt zu den Bauweisen und zu verwendenden Materialien für den Kanal- und Straßenbau sowie für die Grünflächen zu erstellen. Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis nach VOB sind auch im Falle der freihändigen Vergabe zu erstellen und der Stadt in vierfacher Ausfertigung zur Verfügung zu stellen. Sie bedürfen der Genehmigung der Stadt. Die Genehmigung dient zur Sicherstellung der technischen Standards. Sie beinhaltet nicht die Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Leistungsbeschreibung. Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm sind nicht zugelassen.

(4) Grundlage für die Ausschreibungen ist neben der Planung ein Baugrundgutachten für die Erschließungsanlagen einschließlich Angaben zu den Bauverfahren, zur Bauausführung und zur Gründung.

(5) Im Falle einer freihändigen Vergabe oder einer beschränkten Ausschreibung dürfen Unternehmer nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden. Stimmt die Stadt einer Liste von Unternehmern (Bieterliste) zu, entfällt die schriftliche Zustimmung gemäß Satz 1. Die Stadt ist darüber zu informieren, welches Unternehmen den Zuschlag erhalten hat. Der Zuschlag bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn von den abgestimmten Unternehmen / der abgestimmten Bieterliste abgewichen wird.

(6) Die Zuschläge bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Geprüfte Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 6 a VOB/A sind vorzulegen. Für den Straßenbau darf der Zuschlag nur an Unternehmen erteilt werden, die von den Kammern für das Straßenbauer-Handwerk zugelassen sind und mindestens fünf vergleichbare Referenzen aus den letzten drei Jahren vorlegen. Für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse darf der Zuschlag nur an Unternehmen erteilt werden, die eine Gütesicherung - bestehend aus Fremd- und Eigenüberwachung - nachweisen. Die Anforderungen der RAL - Güte- und Prüfbestimmungen GZ 961 - sind zu erfüllen. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn das Unternehmen im Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens der Gütegemeinschaft "Güteschutz Kanalbau" ist. Ersatzweise kann ein Fremdüberwachungsvertrag für die jeweilige Ein-

zelmaßnahme vorgelegt werden. Die vegetationstechnischen Arbeiten einschließlich des Einbringens von Pflanzsubstrat sind an ein qualifiziertes Garten- und Landschaftsbauunternehmen zu vergeben.

(7) Unternehmen, die sich zur Ausführung von Bauarbeiten Subunternehmern bedienen, können den Zuschlag nur dann erhalten, wenn sie der Stadt die zu diesem Zeitpunkt bekannten wesentlichen Subunternehmer benannt haben und die Stadt einer Beauftragung zugestimmt hat. Ein späterer Tausch der Subunternehmer im Zuge des tatsächlichen Bauablaufs in Abstimmung mit der Stadt bleibt hiervon unberührt. Für Subunternehmer gilt Absatz 6 entsprechend.

§ 12 Baubeginn der Erschließungsanlagen

(1) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Planungen sowie die Leistungsbeschreibungen durch die Stadt genehmigt sind, alle erforderlichen Beschlüsse und Genehmigungen vorliegen und die Sicherheitsleistung gemäß § 19 des Vertrages hinterlegt ist. Zu den Beschlüssen gehören auch die Baubeschlüsse der zuständigen städtischen Gremien.

(2) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist von der Vorhabenträgerin ein Einweisungstermin mit der Stadt und sonstigen Beteiligten (z. B. Ingenieurbüro, Versorgungsträger, Straßenverkehrsbehörde (bei erforderlicher Verkehrssicherung)) durchzuführen. Der Stadt ist der verantwortliche Ansprechpartner der Vorhabenträgerin und der jeweiligen Baufirmen zu benennen. Diese müssen jederzeit nach Aufforderung auf der Baustelle erreichbar sein.

(3) Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Stadt jeweils eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 13 Baudurchführung der Erschließungsanlagen

(1) Für die Bauoberleitung, die örtliche Bauüberwachung sowie die Abrechnung der Erschließungsanlagen hat die Vorhabenträgerin mit Zustimmung der Stadt das Ingenieurbüro NTS, Münster, beauftragt. Die Stadt ist berechtigt, darüber hinaus alle Baumaßnahmen baubegleitend zu überwachen.

(2) Die ausführenden Firmen sind zu verpflichten, ein Bautagebuch zu führen. Die Stadt hat das Recht, festgestellte Mängel jederzeit im Bautagebuch zu vermerken und die sofortige Beseitigung der Mängel zu verlangen. Bei einer Nichtbeseitigung der Mängel kann eine Übernahme der Anlage verweigert werden. Die Stadt kann auch unter Inanspruchnahme der Bürgerschaft eine andere Firma mit der Mängelbeseitigung beauftragen.

(3) Die Stadt behält sich vor, gemeinsam mit der Vorhabenträgerin Kontrollprüfungen vorzunehmen.

(4) Die fertig verlegten Entwässerungsleitungen müssen unter Anwesenheit eines Vertreters der Stadt (Amt für Mobilität und Tiefbau), auf Dichtigkeit geprüft werden. Werden Undichtigkeiten festgestellt, sind diese zu beseitigen.

(5) Die Verlegung von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen etc.) ist von der Vorhabenträgerin rechtzeitig bei den betreffenden Versorgungsunternehmen zu beantragen.

(6) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur endgültigen Wiederherstellung nur Fachfirmen eingesetzt werden, die bei der Handwerkskammer oder der Industrie- und Handelskammer für den Straßenbau oder das Pflasterhandwerk eingetragen sind.

(7) Alle Maßnahmen, die durch die Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, z. B. Versetzen von Masten sowie das Beseitigen von Aufwuchs und das Räumen des Baufeldes, hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten durchzuführen, soweit in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt ist.

(8) Die Kosten für die Beseitigung von durch Bauarbeiten verursachten Beschädigungen oder Verunreinigungen an vorhandenen Straßen, Kanälen, städtischen Anlagen und Leitungen, Gewässern, Gräben oder zu erhaltenden Landschaftselementen und Straßenbäumen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Beseitigung ist unverzüglich durch die Vorhabenträgerin zu veranlassen.

§ 14 Betrieb, Haftung und Verkehrssicherung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträgerin obliegt vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme (§ 16), unabhängig von den Eigentumsverhältnissen im gesamten Vertragsgebiet die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Erschließungsanlagen sind jeweils nach der Abnahme unter Beteiligung der Stadt in Betrieb zu nehmen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ab diesem Zeitpunkt Dritten die Benutzung der Anlagen zu gestatten. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten, einschließlich Anschluss- und Stromkosten, sind bis zur Übernahme von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Die Entwässerungsanlagen sind bedarfsgerecht, mindestens aber alle sechs Monate, zu reinigen soweit sie noch nicht von der Stadt übernommen sind. Die Reinigung ist so vorzunehmen, dass Ablagerungen nicht in das öffentliche Kanalnetz gelangen.

Darüber hinaus ist bis zur Übernahme der Betrieb der Anlagen der Stadtentwässerung gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Kanal (SüwVKan) vorzunehmen. Die entsprechenden Aufzeichnungen der Überwachungen sind der Stadt zum jeweiligen Jahresende unaufgefordert vorzulegen und zu überlassen. Die Vorhabenträgerin ist für ordnungsbehördliche Auflagen und abwasserabgaberechtliche Zahlungen bei Nichtbeachtung verantwortlich.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet, unbeschadet der Eigentumsverhältnisse, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Pflichten aus Abs. 1 und 2 entsteht, und stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.

§ 15 Abnahme der Erschließungsanlagen

(1) An den förmlichen Abnahmen, die die Vorhabenträgerin bzgl. fertiggestellter Leistungen beauftragter Unternehmer vornimmt, ist die Stadt zu beteiligen. Die Stadt erhält eine Kopie der Abnahmeprotokolle.

(2) Vierzehn Tage vor dem Termin der förmlichen Abnahmen sind der Stadt vorzulegen:

- die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Prüfzeugnisse und Nachweise;

- Aufnahmen der fertigen Kanäle auf DVD (Format ist mit der Stadt abzustimmen) und die dazugehörigen Protokolle, die nicht älter als sechs Monate sein dürfen; Die Vermessungsdaten sind gemäß den Kanalbestandstabellen (Excel-Tabellen) des Amtes für Mobilität und Tiefbau vorzulegen; Grundstücksanschlussleitungen müssen dabei den Bezug zum Hauptkanal unter Verwendung der Schachtnummern aus dem städtischen Kanalinformationssystem aufweisen; Die Angaben zur Stationierung der Anbindungen der Grundstücksanschlussleitungen an den Hauptkanal sind mit entsprechender Sorgfalt einzutragen;
- Protokolle der Dichtheitsprüfungen;
- Bestandszeichnungen (in 7-facher Ausfertigung und auf CD-Rom) nach den Vorgaben der Stadt inkl. Vermessung aller Schächte, Hausanschlusschächte bzw. Übergabepunkte an der Grundstücksgrenze und Straßenabläufe nach UTM-Koordinaten;
- Bestandspläne der Straßenbeleuchtung bestehend aus Lageplan für Leitungen, Maste und Einspeisestellen sowie dem Schaltungsplan;

(3) Straßenbegleitgrün wird nach Abschluss der Pflanzarbeiten, nach Abschluss der einjährigen Fertigstellungspflege und nach der zweijährigen Entwicklungspflege abgenommen. Dazu sind mit der Stadt (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) jeweils Abnahmetermine zu vereinbaren.

§ 16 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die Übernahme durch die Stadt erfolgt, vorbehaltlich der Sonderregelung in Abs. 2, nach mängelfreier Abnahme der in diesem Vertrag vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen und nach Eintragung der grundbuchlichen Sicherungen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den bereits fertiggestellten und abgenommenen Regenwasserkanal bis zur Fertigstellung des Hochbaus zu schützen und Beschädigungen, die durch den Hochbau entstehen, auf eigene Kosten zu beseitigen.

Die Übernahme ist schriftlich zu beantragen. Vor Übernahme findet ein Übernahmetermin statt. Das Datum der Übernahme wird schriftlich festgelegt. Mit diesem Datum übernimmt die Stadt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Übernahme von Straßenbegleitgrün erfolgt erst nach Abschluss und mängelfreier Abnahme der Entwicklungspflege.

(3) Einen Monat vor dem Übernahmetermin sind vorzulegen:

- die Abnahmeprotokolle der einzelnen Abnahmen;
- die ordnungsrechtlichen Anordnungen bzw. Genehmigungen;
- erneute Aufnahmen der fertigen Kanäle auf DVD (Format ist mit der Stadt abzustimmen), die nicht älter als sechs Monate sind und die dazugehörigen Protokolle. Die Vermessungsdaten sind gemäß den Kanalbestandstabellen (Excel-Tabellen) des Amtes für Mobilität und Tiefbau vorzulegen; Grundstücksanschlussleitungen müssen dabei den Bezug zum Hauptkanal unter Verwendung der Schachtnummern aus dem städti-

schen Kanalinformationssystem aufweisen. Die Angaben zur Stationierung der Anbindungen der Grundstücksanschlussleitungen an den Hauptkanal sind mit entsprechender Sorgfalt einzutragen;

- die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder des städt. Vermessung- und Katasteramtes, aus der hervorgeht, dass der Straßenausbau innerhalb der Grenzen des Straßengrundstücks durchgeführt wurde, dass Grenzüberschreitungen zu Anliegergrundstücken nicht erfolgt sind (amtliche Schlussvermessung) und dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. Dies gilt entsprechend für die öffentlichen Grünflächen. Überbauungen sind nicht zugelassen und zurückzubauen;
- Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den Vorgaben der Stadt (in 3-facher Papieraufbereitung und auf CD/DVD);
- Protokolle über die Einmessung der Beleuchtungskabel und Leerrohre sowie der elektrotechnischen Prüfung der Anlage zum Übernahmezeitpunkt;
- Alle erforderlichen technischen Unterlagen, die zum Betrieb der Anlagen erforderlich sind;
- Höhenaufnahmen aller Schächte, Hausanschlusschächte und Straßenabläufe auf Grundlage der endgültig fertig gestellten öffentlichen und privaten Straßen; und Einarbeitung dieser in die Bestandspläne; Sollten zwischen Abnahme und Übernahme Änderungen an der Kanalisation stattgefunden haben, sind die Bestandspläne aktualisiert vorzulegen;
- Mitteilung der geprüften Herstellungskosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen und zwar getrennt nach Entwässerungs- und Verkehrsanlagen; Die Verkehrsanlagen sind getrennt nach Anlagen und getrennt nach Fahrbahn, Nebenanlagen rechts und links, Beleuchtung und Signalanlagen aufzulisten (Schlussrechnung);
- Bestandspläne zu sämtlichen Verkehrsgrünflächen mit digitalem Bestandsaufmaß gemäß dem städtischen Merkblatt zum Bestandsaufmaß für Grün- und Freianlagen;

Vor dem Übernahmetermin sind alle Kanäle, Abläufe und Verkehrsflächen zu reinigen. Bei dem Übernahmetermin werden alle Erschließungsanlagen in Augenschein genommen. Unmittelbar vor der Übernahme ist an allen betroffenen Straßenleuchten eine Wartung vorzunehmen. Diese schließt den Leuchtmittelwechsel, die Reinigung sowie eine Funktions- und Isolationsprüfung der zu übernehmenden Anlage ein.

§ 17 Gewährleistung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr dafür, dass ihre Leistung zur Zeit der Übernahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat und den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Vorhabenträgerin haftet nicht für Schäden, die nach mängelfreier Abnahme aufgrund des Gebrauchs durch Dritte (§ 14 Abs.2) verursacht werden. Die Gewährleistungsfrist beträgt 4 Jahre und beginnt mit den Abnahmen durch die Stadt.

§ 18 Kostenregelung

(1) Die Kosten der Kanalverlegung inklusive aller erforderlichen Ingenieurleistungen (Planung- und Überwachung), evtl. erforderlicher Verlegung anderer Leitungen sowie sämtliche Wiederherstellungsarbeiten trägt die Stadt einschließlich der Kosten, die im Zusammenhang mit einer eventuellen Altlastensanierung aufgrund der Kanalverlegung entstehen. Es handelt sich um einen Regenwassersammler, der unabhängig von dem Vorhaben erneuert werden musste. Er dient der Entwässerung des gesamten Hansaviertels. Die Vorhabenträgerin hat sich bereits mit einem Betrag von 150.000 € an den Kosten beteiligt.

(2) Alle Kosten der Umbaumaßnahme Hansaring gem. § 9 Abs. 1 Buchstabe b werden anteilig von der Stadt zu 43% getragen. Der Kostenanteil der Stadt ist binnen 14 Tagen nach Vorlage geprüfter Rechnungen / geprüfter Abschlagsrechnungen auf ein anzugebendes Konto der Vorhabenträgerin zu überweisen. Die Kosten für die freiwilligen Lärmschutzmaßnahmen (§ 23 Abs. 2, 2. Absatz und § 23 Absatz 3) sowie die ggfs. erforderliche Lärmschutzwand (§ 27) trägt die Vorhabenträgerin.

Die Kosten der Einbindung der Lichtsignalanlage (LSA) in benachbarte Ampelanlagen („Grüne Welle“) trägt die Stadt.

(3) Im Zuge der Wiederherstellung des Hansarings nach Einbau der neuen Fernwärmeleitung sind die nördlichen Nebenanlagen im Kreuzungsbereich bereits umgebaut worden. Hierfür hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt und den Stadtwerken die Rechnung der Fa. Stratiebo in Höhe von 52.779,13 € verauslagt. Dieser Betrag ist Teil der Umbaukosten Hansaring.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den dauerhaften Betrieb und die dauerhafte Unterhaltung der neu zu installierenden Lichtsignalanlage an die Stadt eine einmalige anteilige Pauschalsumme als kapitalisierten Unterhaltungsaufwand in Höhe von 74.700,00 € zu zahlen. Der Betrag wird mit den von der Stadt zu zahlenden Beträgen verrechnet.

§ 19 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen (Ausführung und Gewährleistung) einschließlich derjenigen zum Lärmschutz nach § 23 leistet diese eine Sicherheit in Höhe von **1.535.411,39 €** (brutto, Gesamtkosten, siehe Anlage 4) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer von der Stadt anerkannten Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft. Die Bürgschaft ist zu leisten unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung oder der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) und das Recht gem. § 776 BGB, wobei der Verzicht auf die Aufrechnung nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen gilt.

Die Bürgschaft ist vor Beginn der Bauarbeiten bei der Stadt (Stadtkasse) zu hinterlegen.

(2) Ist das Ausschreibungsergebnis niedriger als die geschätzten Kosten gemäß Absatz 1, so ist lediglich eine Sicherheitsleistung in dieser Höhe zu hinterlegen. Das Ausschreibungsergebnis ist nachzuweisen.

(3) Die Bürgschaft wird durch die Stadt für die in § 9 Absatz 1 b) und c) aufgeführten Maßnahmen mit den entsprechenden Teilbeträgen bezogen auf die gesamten Baukosten, jeweils nach mängelfreier Abnahme freigegeben. Es werden jeweils 5 % der Baukosten der verschiedenen

Maßnahmen zurückgehalten. Diese 5 % werden nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (4 Jahre nach Übernahme) freigegeben, sofern Mängelansprüche nicht mehr bestehen.

(4) Die Sicherheitsleistung der Vorhabenträgerin für die Gewährleistung kann ersetzt werden durch eine Sicherheitsleistung der beauftragten Bauunternehmung. Diese Sicherheitsleistung muss den Bedingungen des Absatz 1 genügen. Die Vorhabenträgerin hat nachzuweisen, dass ihr Gewährleistungsanspruch gegenüber der Bauunternehmung den Bedingungen des § 17 entspricht. Zudem ist eine gesonderte Abtretungsvereinbarung abzuschließen.

§ 20 Grundbuchliche Sicherungen, Eigentumsregelung

(1) Die Vorhabenträgerin hat zu Gunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, im Rang gleich den anderen Dienstbarkeiten in diesem Paragraph zur Sicherung des Regenwasserkanals mit dem Inhalt, dass die Stadt berechtigt ist, in den betreffenden Grundstücken einen Regenwasserkanal DN 1000 zu haben und zu unterhalten, am 02.08.2019 eintragen lassen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nutzung der ausgebauten Geh- und Radweg-Flächen durch die Öffentlichkeit - soweit diese Flächen nicht öffentlich gewidmet werden - durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch, im Rang gleich den anderen Dienstbarkeiten in diesem Paragraph, absichern zu lassen. Inhalt und Text sind mit der Stadt (Amt für Immobilienmanagement) einvernehmlich abzustimmen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nutzung von 220 Stellplätzen in der Tiefgarage für die Öffentlichkeit, als Quartiersgarage für die Dauer von 25 Jahren durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch im Rang gleich den anderen Dienstbarkeiten in diesem Paragraph absichern zu lassen. Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin die Quartiersgarage selbst bewirtschaften oder bewirtschaften lassen darf. Der Wortlaut der Dienstbarkeit ist mit der Stadt (Amt für Immobilienmanagement) einvernehmlich abzustimmen.

(4) Die Parteien gehen davon aus, dass der Regenwasserkanal, den die Vorhabenträgerin zwischen Hansaring und Schillerstraße verlegt hat, ein Scheinbestandteil der Grundstücke der Vorhabenträgerin ist und bleibt und dass dieser ab dem Datum der Übernahme eigentumsrechtlich der Stadt überantwortet wird. Die Parteien sind sich einig darüber, dass das Eigentum an dem Kanal mit der Übernahme nach § 16 auf die Stadt übergehen soll. Die parallel bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist in diesem Zusammenhang bekannt.

(5) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf ihren Anspruch aus § 11 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) auf Erwerb des Eigentums an der zu widmenden Fläche durch die Stadt als Straßenbaulastträger.

§ 21 Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt entschädigungslos für die innerhalb des VEP gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen und die privaten GRÖ-Flächen die Unterhaltung, Verkehrssicherungspflicht und Haftung. Dies umfasst auch die Beleuchtung, die Entwässerung, den Winter- und Reinigungsdienst gemäß den Vorgaben der städtischen Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung, bzw. nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen.

(2) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt schon jetzt insoweit von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei.

(3) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen trotz vorheriger Aufforderung innerhalb einer ihr gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, das Erforderliche auf Kosten der Vorhabenträgerin zu veranlassen. Die Stadt kündigt der Vorhabenträgerin die beabsichtigte Maßnahme an.

§ 22 Widmung

(1) Nach erfolgtem Ausbau wird die Stadt die im Vorhabensbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsanlage zum Hansaring straßenrechtlich widmen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Die Vorhabenträgerin stimmt einer solchen Widmung bereits jetzt unwiderruflich zu. Die überdachte Rampe der Tiefgarage ist nicht Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und daher nicht zu widmen.

(2) Die Stadt hat die schriftliche Zustimmung der Stadtwerke Münster eingeholt, so dass schon vor Widmung des Hafenweges die Abstandsfläche der geplanten Gebäude auf dem Hafenweg liegen darf. Die Abstandsbaulast ist am 28.08.2017 im Baulastverzeichnis eingetragen worden.

§ 23 Lärmschutz

(1) Das Vorhaben trägt zu einer Steigerung des Verkehrslärms in der näheren Umgebung bei. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die Betroffenen treffen die Parteien nachfolgende Vereinbarungen:

(2) Im Einwirkungsbereich der neuen Ampelanlage zur Anbindung des Vorhabens liegt eine wesentliche Änderung im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV vor, weil hier durch einen erheblichen baulichen Eingriff in den Hansaring der vom Hansaring ausgehende Verkehrslärm um - aufgerundet - mindestens 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Die davon betroffenen Gebäude und Fassaden sind in der Tabelle 2 auf S. 23 des Schalltechnischen Berichts LL 5683.11/02 der Zech Ingenieurgesellschaft vom 08.01.2021 aufgelistet. Es handelt sich um einzelne Fassaden / Geschosse der Gebäude Hansaring 45, 48, 51, 53, 53a, 55, 57, 58, 60 sowie Emdener Straße 31 und 36. Den Eigentümern dieser Häuser steht für die Fassaden / Geschosse, für die im Gutachten die Anwendungsvoraussetzungen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV nachgewiesen sind, Anspruch auf passiven Schallschutz gemäß § 42 BImSchG i.V.m. der 24. BImSchV zu.

Sollten die vorgenannten Wohnungen bereits über ausreichenden Schallschutz im Sinne der 24. BImSchV inklusive schallgedämmter Lüftungen für Schlafräume verfügen, und deswegen nach der 24. BImSchV keine weiteren Ansprüche bestehen, erhalten die Eigentümer gegen Nachweis des Einbaus bis zu 3.500 € je Wohnung, um weitere Aufenthaltsräume schallgedämmt lüften zu können.

(3) Über den Einwirkungsbereich des baulichen Eingriffs hinaus führt der Mehrverkehr, der aufgrund des Vorhabens und sonstiger absehbarer Strukturmaßnahmen aus dem Masterplan Hafen mittelfristig zu erwarten ist, dazu, dass im Untersuchungsgebiet der Lärmschutzgutachten, insbesondere im weiteren Verlauf des Hansarings zwischen den Kreuzungen mit dem

Albersloher Weg und der Wolbecker Straße, an einzelnen Gebäuden und Fassaden eine hohe Verkehrslärmvorbelastung von Wohnungen weiter gesteigert wird. Auch wenn hier Ansprüche nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV mangels einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärmemissionen aus dem Bereich des baulichen Eingriffs in den Hansaring nicht gegeben sind, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin durch vertragliche Regelung zugunsten Dritter, auch hier passiven Schallschutz zu finanzieren und zwar in folgenden Fällen:

a) Die Lärmbelastung erreicht nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/04 (Verkehrslärm) vom 08.01.2021 oder des Schalltechnischen Berichtsnummer LL 5683.11/05 (Summation von Verkehrs- und Gewerbelärm) vom 08.01.2021 der Zech Ingenieurgesellschaft zumindest in einem der berechneten Prognose-Planfälle 2022, 2024, 2026 oder 2035 (mit neuer Bahnunterführung) an einzelnen Wohnungen am Hansaring oder im Umfeld des Hansarings einen Wert von aufgerundet 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) nachts

und

die Verkehrserzeugung des HafensMarktes, die Gegenstand der Verkehrsuntersuchung zum Masterplan Stadthäfen Münster und zum Bebauungsplan Nr. 609 des Büros nts vom 16.09.2020 war, bewirkt dabei mit dem Verkehrslärm oder mit der Summe von Verkehrs- und Gewerbelärm nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berichte LL 5683.11/04 und LL 5683.11/05 vom 08.01.2021 gegenüber den Prognose-Nullfällen eine Lärmsteigerung von mindestens 0,5 dB.

b) Leistungen für passiven Schallschutz werden auch gewährt in den Fällen, in denen nach dem vorgenannten Gutachten LL 5683.11/05 vorhabenbedingt straßenseitig die Summe von Verkehrslärm und Gewerbelärm um mind. 0,3 dB auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) gesteigert wird und die Wohnung eine angemessene Nutzung an der schallabgewandten Seite nicht gestattet, weil

aa) an der Rückseite der Gebäude nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/05 vom 08.01.2021 der Zech Ingenieurgesellschaft tags Beurteilungspegel in der Summe von Gewerbelärm und Verkehrslärm von mehr als 63 dB(A) oder nachts von mehr als 51,2 dB zu erwarten sind, oder

bb) die Wohnung nicht über rückwärtige Lüftungsmöglichkeiten verfügt, oder

cc) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans über die rückwärtigen Fenster kein Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche) belüftet wird, sondern nur Nebenräume (Küche ohne Esstisch, Badezimmer, Abstellraum, Flur), oder

dd) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans die Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt wird und straßenseitige WG-Zimmer indirekt nur über Zimmer anderer WG-Bewohner belüftet werden können.

c) Unabhängig von vorgenannten Voraussetzungen werden die Leistungen für passiven Schallschutz auch dann gewährt, wenn der vorhabenbedingte Mehrverkehr in einem der Planfälle mit einer Verkehrslärmsteigerung von mindestens 3 dB, berechnet nach 16. BImSchV, zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beiträgt.

(4) Eine Tabelle mit den Fassaden und Geschossen, an denen laut den Anlagen

- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683-11/02 vom 08.01.2021,
- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/04 vom 08.01.2021 und
- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/05 vom 08.01.2021

der Zech Ingenieurgesellschaft, den von der Vorhabenträgerin vorgenommenen Gebäudebeachtigungen und den von der Stadt vorgenommenen Auswertungen der Bauakten über Grundrisse gesetzliche Ansprüche auf Schallschutz (vgl. oben (2) 1. Abs.), oder vertragliche Ansprüche auf Schallschutz (vgl. oben (3)) bestehen, ist diesem Durchführungsvertrag als **Anlage 3** beigefügt.

(5) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass es innerhalb und außerhalb des Untersuchungsbereiches der Schalltechnischen Untersuchungen keine weiteren Gebäude gibt, an denen die vorgenannten Anspruchsvoraussetzungen gegeben sind. Sollten Eigentümer bis 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 609 vortragen, dass dies doch der Fall ist, lässt die Vorhabenträgerin auch diese Fälle sachverständig untersuchen und gewährt bei Vorliegen der unter Absatz 3 genannten Anspruchsvoraussetzungen die gleichen Leistungen wie nach Absatz 3. Das gleiche gilt, wenn Eigentümer vortragen, seit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans seien über rückwärtige Lüftungsmöglichkeiten keine Aufenthaltsräume belüftet oder die Wohnungen seien von Wohngemeinschaften genutzt.

(6) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass etwaige Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund der ebenfalls untersuchten Sondersituationen für die Verlegung von Fernwärmeleitungen, für sonstige vorübergehende Maßnahmen im Straßenraum oder Reduzierungen der Verkehrslärmimmissionen aus nachträglich angeordneten Lärminderungsmaßnahmen aus dem Lärmaktionsplan außer Betracht bleiben. Ergeben sich durch diese Maßnahmen Entlastungen an einzelnen Immissionsorten in einzelnen Planfällen, lässt dies die oben in Abs. 3 beschriebenen vereinbarten Verpflichtungen der Vorhabenträgerin unberührt.

(7) Ansprüche nach Absatz 3 können nur geltend gemacht werden für Räumlichkeiten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 609 bestandsgeschützte Wohnungen sind. Die nach diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin geschuldeten Leistungen für passiven Schallschutz sind innerhalb der Fristen der Absätze 9 bis 11 zu erbringen, auch wenn die Anspruchsvoraussetzungen erst aufgrund der Prognosen für die Planfälle 2024, 2026 oder 2035 vorliegen.

(8) Der Umfang des Schallschutzes für die in Absatz 2, 1. Absatz, genannten Grundstücke richtet sich nach der 24. BImSchV. Für diese Ansprüche gelten die in Absätze 9 bis 11 genannten Fristen nicht bzw. nur, wenn die vertraglichen Ansprüche auf schallgedämmte Lüftungen nach Absatz 2, 2. Absatz, geltend gemacht werden.

Für die in Absatz 3 genannten Grundstücke wird der Austausch / Einbau von Fenstern, Balkontüren (inklusive Rollladenkästen) an der straßenzugewandten Seite gewährt, soweit diese nach der 24. BImSchV erforderlich sind, bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, inklusive schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Die Leistungen umfassen nicht die Ertüchtigung sonstiger Umfassungsbauteile. Etwaige durch den Austausch von Fenstern, Einbau von Lüftungen pp. entstehende Nachteile wie Reinigungskosten, Ausbesserungen an Putz oder Ta-

peten, Mietminderungen und ähnliches sind vom Berechtigten zu tragen. Die Leistungen werden nur gewährt, wenn der Berechtigte gemäß den Absätzen 9 bis 11 an der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen mitwirkt.

(9) Die Stadt wird die Eigentümer / Erbbauberechtigten der in Absatz 2 und Absatz 3 a), b) aa) und bb) genannten Grundstücke innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 609 über die grundsätzliche Anspruchsberechtigung für bestimmte Fassaden / Geschosse ihrer Gebäude, über die Anspruchsvoraussetzungen nach der 24. BImSchV, über die Regelungen zugunsten Dritter dieses Vertrages und über das weitere Verfahren informieren. Auf mögliche Ansprüche nach Absatz 3 b) cc) und dd) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt hingewiesen. Für die weitere Abwicklung der Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragen.

(10) Sind die informierten Eigentümer der Grundstücke nach Absatz 3 der Auffassung, dass die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen nach diesem Vertrag vorliegen könnten, haben sie eine Überprüfung durch das beauftragte Ingenieurbüro innerhalb von weiteren 6 Monaten zu beantragen. Gleichgestellt werden die Eigentümer / Erbbauberechtigten, die innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 609 gegenüber der Stadt oder gegenüber der Vorhabenträgerin geltend machen, für ihre Wohnungen könnten die Voraussetzungen nach Absatz 3 vorliegen.

(11) Das Ingenieurbüro wird das Ergebnis der Überprüfung den Eigentümern / Erbbauberechtigten mitteilen. Liegen die Voraussetzungen für die Gewährung passiven Schallschutzes vor, haben die Eigentümer / Erbbauberechtigten innerhalb von weiteren 3 Monaten mindestens 2 Angebote verschiedener Firmen für die Lieferung und den Einbau der Schallschutzeinrichtungen vorzulegen. Das Büro wird diese Angebote prüfen und entweder eines der Angebote freigeben oder eine weitere Firma zur Abgabe eines Angebotes auffordern. Nach Freigabe der Angebote haben die Eigentümer / Erbbauberechtigten die Aufträge an die Fachfirmen innerhalb von 3 Monaten zu erteilen und die Rechnungen der Fachfirmen dem Ingenieurbüro zur Prüfung und Zahlung einzureichen.

(12) Geschäftsgrundlage für die Gewährung der Leistungen nach Absatz 3 ist, dass die im Bebauungsplan Nr. 609 vorgesehenen Einzelhandelsflächen tatsächlich errichtet werden dürfen. Die Umsetzung der vorstehenden Regelungen ist gehemmt, solange ein Antrag auf Außervollzugsetzung des Bebauungsplans oder auf aufschiebende Wirkung einer Klage gegen die Baugenehmigung bei Gericht anhängig ist oder der Bebauungsplan vor Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben außer Vollzug gesetzt ist oder die aufschiebende Wirkung einer Klage gegen die Baugenehmigung angeordnet ist.

(13) An den durch die Gewährung des passiven Schallschutzes entstehenden Kosten beteiligt sich die Stadt bei den unter Absatz 2, 1. Absatz, genannten Gebäuden entsprechend der Kostenverteilung nach § 18 Absatz 2 einschließlich der zugehörigen Kosten für die Beauftragung des Ingenieurbüros. Davon ausgenommen sind die Leistungen, auf die nach der 24. BImSchV kein gesetzlicher Anspruch besteht, also die weiteren schallgedämmten Lüftungen gemäß Absatz 2, 2. Absatz. Abschläge sind innerhalb von 3 Wochen nach Nachweis der von der Vorhabenträgerin erbrachten Leistungen von der Stadt zu zahlen.

(14) Die Vorhabenträgerin trägt die übrigen Kosten nach Absatz 2 sowie in voller Höhe die Kosten nach Absatz 3.

§ 24 Tiefgarage

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Untergeschoss der Stellplatzanlage 220 Kfz-Stellplätze für die Dauer von mindestens 25 Jahren ab Beginn der tatsächlichen Nutzung der Stellplätze als Quartiersgarage zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Eine gleichzeitige Nutzung aller Kfz-Stellplätze einerseits durch Mieter, Beschäftigte und Kunden des Vorhabens, andererseits durch Besucher des Hafens, Bewohner des Quartiers und Öffentlichkeit, ist zulässig.

Alle Stellplätze im Vorhabenbereich sind kostenpflichtig und werden bewirtschaftet. Bei der Höhe der Parkentgelte werden die Mieter der Vorhabenträgerin und die sonstigen Nutzer gleichbehandelt. Die Vorhabenträgerin wird die Einfahrzeiten der Tiefgarage zeitlich beschränken, eine Ausfahrt aus der Tiefgarage ist für alle Nutzer aber jederzeit möglich.

Die Tiefgarage erhält Ein- und Ausfahrten sowohl vom und zum Hansaring als auch vom und zum Hafenweg. Damit eine spätere Einbindung des Parkhauses in ein quartiersbezogenes System der Parkraumbewirtschaftung möglich ist, wird eine entsprechende Datenschnittstelle geschaffen (siehe § 9 Abs. 1 h))

(2) Für die öffentliche Nutzung zahlt die Stadt an die Vorhabenträgerin einmalig einen Kostenbeitrag i.H. von **8.174.809,16 €**. Diese Summe beinhaltet die Kostensteigerung (2/2015 – 2/2019) gemäß Preisindex Statistisches Bundesamt - Fachserie 17 Reihe 4 für Gewerbliche Betriebsgebäude (siehe Anlage 6). Die sich daraus ergebende Zahlung ist fällig, sobald die Tiefgarage für die öffentliche Nutzung in Betrieb genommen wurde. Für den Fall, dass durch festgestelltes Verschulden der Vorhabenträgerin die öffentliche Nutzung vor Ablauf von 25 Jahren endet, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den Betrag teilweise und zzgl. 2,5 % Zinsen/a zurückzuzahlen; pro Monat der erfolgten öffentlichen Nutzung ist der Betrag um 1/300 zu reduzieren.

§ 25 Stadtteilbüro und Großtagespflege

Die Stadt bzw. von der Stadt in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin benannte Dritte erhalten Räumlichkeiten für ein Stadtteilbüro und zwei Großtagespflegestellen.

Für die beiden Großtagespflegestellen mit insgesamt 200 qm Mietfläche sowie Außenanlagen wurden bereits vorläufige Rahmenvereinbarungen geschlossen, die auch Mietangebote enthalten.

Das verbindliche Mietangebot für das Stadtteilbüro (196 qm Mietfläche, 120 Monate Mietlaufzeit, ortsübliche Kaltmiete) wird der Stadt unmittelbar nach Satzungsbeschluss zugehen und bis 6 Wochen nach Satzungsbeschluss aufrechterhalten; innerhalb dieser Frist kann die Stadt die Annahme gegenüber der Vorhabenträgerin erklären. Nimmt die Stadt das Angebot ganz oder teilweise nicht an, kann die Vorhabenträgerin die von der Stadt nicht angemieteten Flächen anderweitig nutzen, Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

§ 26 Spielplatzflächen

(1) Grundlage für die Bedarfsermittlung der notwendigen Spielplatzfläche ist die Grünordnung Münster. In dicht bebauten Gebieten der Innenstadt wird ein Spielflächenbedarf von 2,25 m²

pro Einwohner angesetzt. Bei 34 Wohneinheiten ergibt sich bei Berücksichtigung der rechnerischen Belegungsdichte für Neubaubezieher von 2,5 EW/WE ein Spielplatzbedarf von 191 m².

(2) Da der öffentliche Spielplatz nicht auf dem Vorhabengrundstück umgesetzt werden kann, erfolgt zur Kompensation eine Ablösezahlung in Höhe von **20.055,- €²**, die von der Stadt zweckgebunden im erweiterten Umfeld des Vorhabens verwendet wird.

(3) Der Ablösebetrag ist drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fällig und zahlbar auf Anforderung der Stadt.

§ 27 Lärmschutzwand

Der Bebauungsplan Nr. 609 sieht in der textlichen Festsetzung 1.6.5 eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand auf dem Vorhabengrundstück vor. Die in den textlichen Festsetzungen alternativ vorgesehene Erhaltung der Außenwand des Spänebunkers ist durch dessen erfolgten Rückbau nicht mehr möglich. Die Vorhabenträgerin hat sich mit den Eigentümern der Grundstücke im Bereich Stadthafen Nord darauf verständigt, dass die 5 m hohe Lärmschutzwand nicht erforderlich ist, weil die dortigen Eigentümer durch die bauliche Gestaltung der Wohnbebauung selber für ausreichenden Schallschutz sorgen wollen. Einzelheiten der im Stadthafen Nord zulässigen Bebauung und ihres Schutzes von Gewerbelärm werden allerdings erst später, im Bebauungsplan Nr. 600 festgelegt.

Vor diesem Hintergrund sind sich die Vertragsparteien einig, dass die 5 m hohe Lärmschutzwand in den Fristen des § 3 dieses Vertrages nicht errichtet werden kann und soll. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aber gegenüber der Stadt, die im Bebauungsplan festgesetzte 5 m hohe Lärmschutzwand nachträglich spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 600 „Stadthafen Nord“ bauordnungsrechtlich zu beantragen und innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu errichten, soweit dies doch zum Schutz zukünftiger Nutzungen im östlich angrenzenden Bereich erforderlich ist.

§ 28 Altlasten

Für den Vorhabensbereich ist eine vollständige Sanierung der Altlasten erfolgt und dokumentiert.

§ 29 Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Rechte einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

² Die aktuellen Herstellungskosten für Spielplätze einschl. Planung belaufen sich auf 130 €/m². Aufgrund der eingetretenen Verzögerungen in der baulichen Entwicklung wird der ursprüngliche zu Grunde gelegte Betrag pro Quadratmeter (105€/m²) beibehalten. Die Ablösezahlung ergibt sich dann wie folgt: 191 m² * 105 €/m² = 20.055,- €.

(2) Im Falle eines beabsichtigten Vorhabenträgerwechsels ist dies der Stadt unmittelbar anzuzeigen. Die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt. Der Durchführungsvertrag ist dann zu ändern.

§ 30 Haftungsausschluss

(1) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass durch diesen Vertrag die Planungshoheit der Stadt Münster nicht eingeschränkt werden kann. Durch diesen Vertrag wird keine Pflicht der Stadt begründet, die Planung mit bestimmten Inhalten oder überhaupt zum Abschluss zu bringen. Die Stadt bleibt vielmehr frei, die Planung als Ausfluss ihres Planungsermessens zu beenden oder inhaltlich zu verändern.

(2) Für den Fall der Beendigung des Planverfahrens oder einer Änderung der bisher ins Auge gefassten Planinhalte besitzt die Vorhabenträgerin keinen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die sie im Vertrauen auf das Inkrafttreten des Plans bzw. eines Plans mit bestimmten Inhalten gemacht hat. Die Vorhabenträgerin besitzt ferner keine Ansprüche gegen die Stadt für den Fall, dass sich der Bebauungsplan im Falle eines gerichtlichen Verfahrens (Normenkontrolle oder mittelbare gerichtliche Prüfung) ganz oder teilweise als unwirksam erweist. Für den Fall der (teilweisen) Unwirksamkeit wird die Stadt die Möglichkeit der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB prüfen. Sie bleibt mit Blick auf ihr vertraglich nicht einschränkbares Planungsermessen aber frei, ob und gegebenenfalls mit welchem Ergebnis sie ein ergänzendes Verfahren durchführt.

(3) Sollte auf Grund der (teilweisen) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes eine Genehmigung (Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, Vorbescheid, Genehmigung nach Fachrecht) nicht erteilt werden können, nachträglich aufgehoben oder ihr Vollzug ausgesetzt werden, ist die Haftung der Stadt für daraus resultierende Schäden ausgeschlossen. Ausgenommen sind Schäden, die auf vorsätzliches Verhalten der Stadt zurückzuführen sind.

§ 31 Urheberrecht

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt bezüglich der von ihr beauftragten Pläne, Gutachten und Studien ein nicht ausschließliches Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht ein, soweit sie Inhaber dieser Rechte ist und die Stadt die genannten Unterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder nachfolgender Rechtsmittelverfahren offenzulegen oder vorzulegen hat. Insbesondere wegen der im Baugesetzbuch für Bauleitplanverfahren vorgesehenen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist es erforderlich, Dokumente, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, zu vervielfältigen und auch im Internet zu veröffentlichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, vorausschauend auf die Einhaltung des Urheberrechts zu achten und z. B. bei Beauftragung von Leistungen die erforderlichen Nutzungsrechte einzuholen. Sofern durch die Nutzung der Dokumente im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz der erforderlichen Sorgfalt Urheberrechtsverletzungen erfolgen, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt insoweit von Ansprüchen Dritter frei und tritt ggf. für die Begleichung von Urheberrechtsabgaben, Schadensersatzforderungen, Rechtsanwaltsgebühren und sonstigen Kosten ein.

§ 32 Salvatorische Klausel

(1) Sollten sich einzelne Regelungen dieses Vertrages als unwirksam oder nicht durchführbar erweisen, wird dadurch die Wirksamkeit des gesamten Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden den Vertrag dann um eine wirtschaftlich gleichwertige, rechtlich zulässige Regelung anpassen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

(2) Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Klausel lediglich die Beweislast umgekehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen aufrechtzuerhalten. Daher ist nicht nur eine bloße Beweislastumkehr gewollt, sondern eine echte Bestandsklausel.

§ 33 Vertragsänderungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Haben sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert, dass einer Partei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Partei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass das Vorhaben aufgrund einer Aufhebung oder Unwirksamkeit des Bebauungsplans nicht oder nicht vollständig realisiert werden kann.

§ 34 Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt in Kraft, sobald er von den Parteien wirksam unterzeichnet ist und der VBP 609 mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten ist oder eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde. Die §§ 30 und 31 des Vertrages treten ungeachtet dessen bereits mit der Vertragsunterzeichnung in Kraft. Sie gelten auch dann als städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB weiter, wenn sich der VBP 609 und /oder der Durchführungsvertrag (ganz oder teilweise) als unwirksam erweisen.

§ 35 Vertragsbestandteile

Die folgenden Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (4 Blätter, verkleinert)
- Anlage 2: Verkehrstechnischer Entwurf Hansaring (verkleinert)
- Anlage 3: Liste der Wohnungen mit grundsätzlichem Anspruch auf passiven Lärmschutz gemäß den schalltechnischen Berichten Nr. LL 5683.11/02, Nr. LL 5683.11/04 und Nr. LL 5683.11/05
- Anlage 4: Kostenaufteilung Erschließung, Lärmschutz – Sicherheitsleistung
- Anlage 5: Markthallenkonzept (3 Blätter)
- Anlage 6: Berechnung Kostenbeitrag Quartiersgarage

§ 36 Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Münster, den
Für die Stadt Münster

Münster, den.....
Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG

Markus Lewe
Oberbürgermeister

Max Stroetmann
Geschäftsführer

Bauungsplan Nr. 609

Zeichenerklärung

- Linien für Grundstücksgrenzen, für Abgrenzung und Anbauverhältnisse sowie Abgrenzung
Fläche für Versorgungsanlagen
Ebenheit
Mittelbau, Fahne und Längsachsen
Mittelbau, Fahne und Längsachsen
Mittelbau, Fahne und Längsachsen
Mittelbau, Fahne und Längsachsen

- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

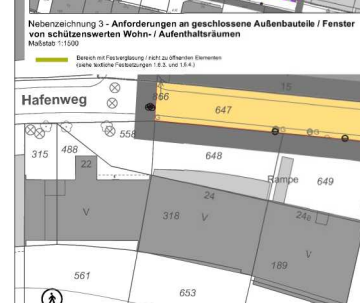
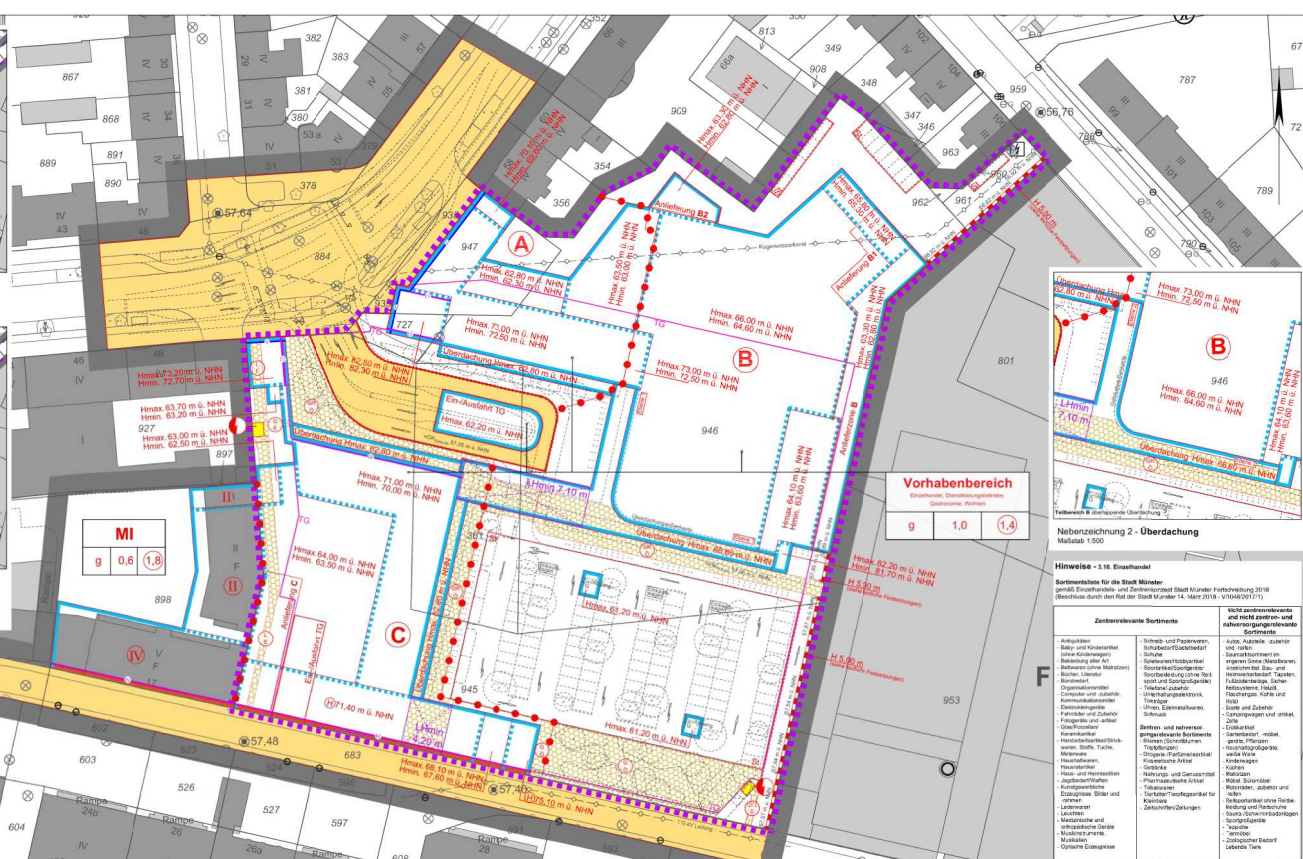
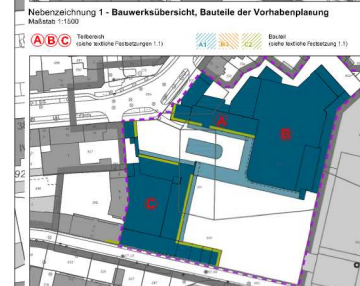
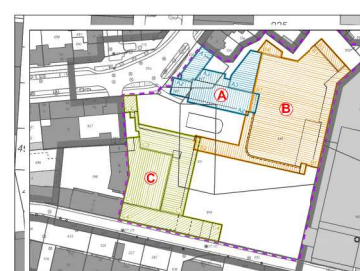
- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

- Abgrenzung des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans
Festsetzungen des Bauungsplans

Bebauungsplan Nr. 609
Vorhabenbezogener Bauungsplan
Hansaring / Schillerstraße / Hafenerweg



- 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauOB und § 9 BauOB
1.1. Vorhaben, Teilbereich A in dem ein genehmertes Teilbereich
1.1.1. Vorhaben, Teilbereich A in dem ein genehmertes Teilbereich
1.1.2. Vorhaben, Teilbereich B in dem ein genehmertes Teilbereich
1.1.3. Vorhaben, Teilbereich C in dem ein genehmertes Teilbereich
1.1.4. Vorhaben, Teilbereich D in dem ein genehmertes Teilbereich

- 1.2. Vorhaben, Teilbereich E in dem ein genehmertes Teilbereich
1.2.1. Vorhaben, Teilbereich E in dem ein genehmertes Teilbereich
1.2.2. Vorhaben, Teilbereich E in dem ein genehmertes Teilbereich
1.2.3. Vorhaben, Teilbereich E in dem ein genehmertes Teilbereich
1.2.4. Vorhaben, Teilbereich E in dem ein genehmertes Teilbereich

- 1.3. Vorhaben, Teilbereich F in dem ein genehmertes Teilbereich
1.3.1. Vorhaben, Teilbereich F in dem ein genehmertes Teilbereich
1.3.2. Vorhaben, Teilbereich F in dem ein genehmertes Teilbereich
1.3.3. Vorhaben, Teilbereich F in dem ein genehmertes Teilbereich
1.3.4. Vorhaben, Teilbereich F in dem ein genehmertes Teilbereich

- 1.4. Vorhaben, Teilbereich G in dem ein genehmertes Teilbereich
1.4.1. Vorhaben, Teilbereich G in dem ein genehmertes Teilbereich
1.4.2. Vorhaben, Teilbereich G in dem ein genehmertes Teilbereich
1.4.3. Vorhaben, Teilbereich G in dem ein genehmertes Teilbereich
1.4.4. Vorhaben, Teilbereich G in dem ein genehmertes Teilbereich

- 1.5. Vorhaben, Teilbereich H in dem ein genehmertes Teilbereich
1.5.1. Vorhaben, Teilbereich H in dem ein genehmertes Teilbereich
1.5.2. Vorhaben, Teilbereich H in dem ein genehmertes Teilbereich
1.5.3. Vorhaben, Teilbereich H in dem ein genehmertes Teilbereich
1.5.4. Vorhaben, Teilbereich H in dem ein genehmertes Teilbereich

- 1.6. Vorhaben, Teilbereich I in dem ein genehmertes Teilbereich
1.6.1. Vorhaben, Teilbereich I in dem ein genehmertes Teilbereich
1.6.2. Vorhaben, Teilbereich I in dem ein genehmertes Teilbereich
1.6.3. Vorhaben, Teilbereich I in dem ein genehmertes Teilbereich
1.6.4. Vorhaben, Teilbereich I in dem ein genehmertes Teilbereich



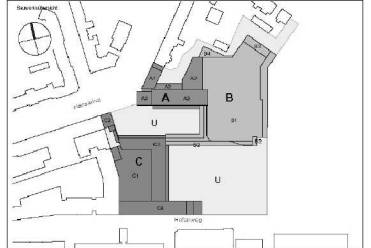
Bebauungsplan Nr. 609

Legende

+ 1000 GEPLANTE GEBÄUDEHÖHE ÜBER BEBAUUNGSZONENMITTEL
 + 1000 GEPLANTE GEBÄUDEHÖHE ÜBERTRIMM

DARSTELLUNG

GEPLANTE FLÄCHEN DACHBEGRIENUNG
 GEPLANTE FLÄCHEN TECHNIK
 GEPLANTE FLÄCHEN GRÜNGLÄCHFLÄCHEN
 RAHNRÜCKWEIS
 FAHRRADEPARKPLÄTZE
 ENKAPARWISSEN



Entwurfsverfasser: MÜNSTER
Vorbaubeiträger: MÜNSTER
PEFFER, EILERMANN, PRECKEL ARCHITECTEN UND STADTPLANER BDA
STRÖBE IMANN
 Alt-Postfach 12, 48145 MÜNSTER
 Hofstraße 130, 48153 Münster
 Tel: 0251-45840-0
 Fax: 0251-45840-89
 Tel: 0251-71222-0
 Fax: 0251-71222-20

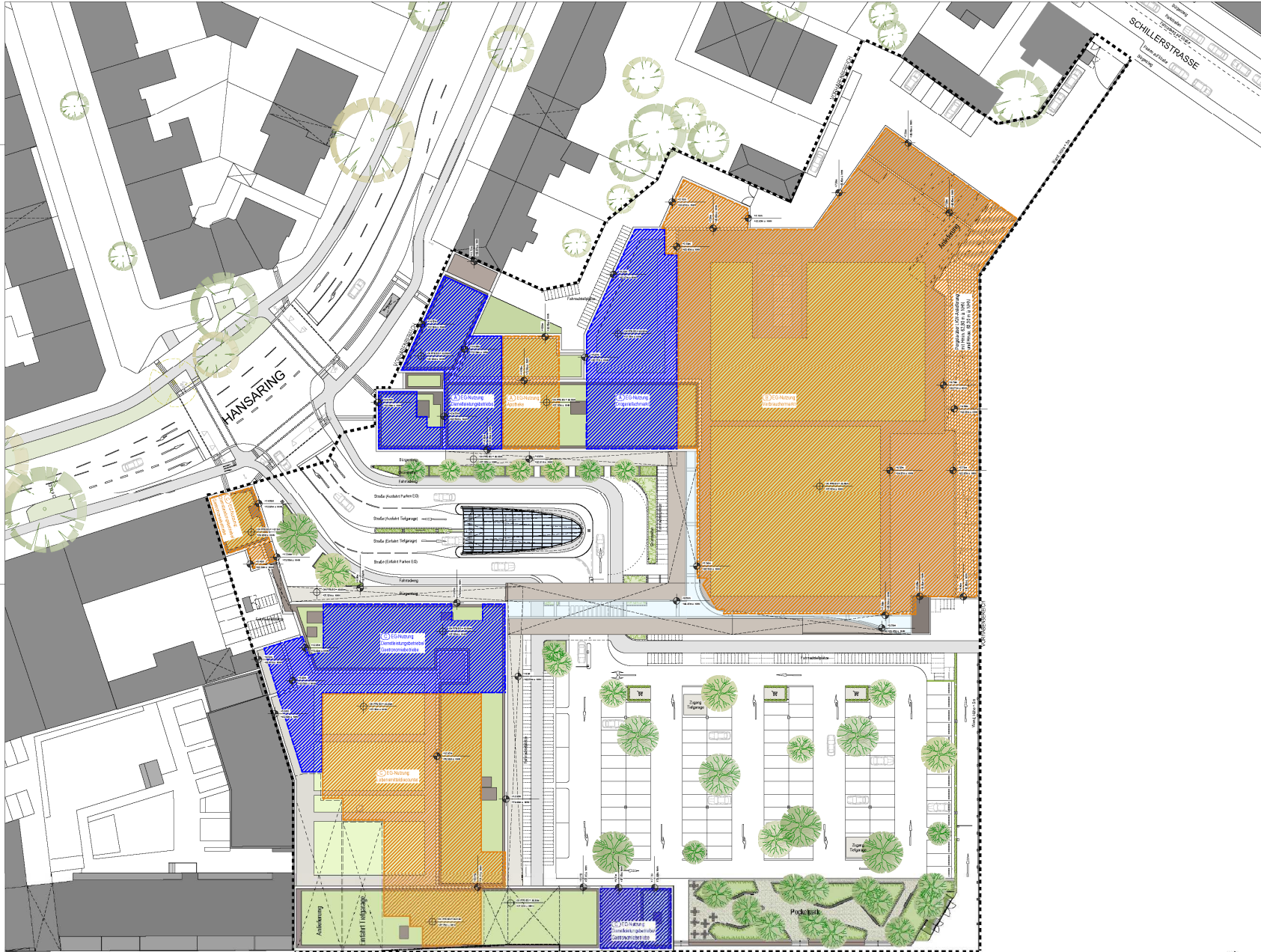
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2003 (BGBl. I S. 2666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.02.2010 (BGBl. I S. 414)
 Verordnung über die Landes-Muster der **Gründliche Ortsplangenehmigung**, BauMuster der Festsetzung der Übersiedlung vom 27.10.2003 (BGBl. II S. 2666)
 Verordnung über die Landes-Muster der **Gründliche Ortsplangenehmigung**, BauMuster der Festsetzung der Übersiedlung vom 27.10.2003 (BGBl. II S. 2666)
 Verordnung über die Landes-Muster der **Gründliche Ortsplangenehmigung**, BauMuster der Festsetzung der Übersiedlung vom 27.10.2003 (BGBl. II S. 2666)
 Verordnung über die Landes-Muster der **Gründliche Ortsplangenehmigung**, BauMuster der Festsetzung der Übersiedlung vom 27.10.2003 (BGBl. II S. 2666)

Dieser Entwurf ist ein Angebot und enthält keine Zusagen und Ergänzungen gegenüber dem am 13.03.2010 10:00 Uhr erteilten Auftrag.
 Der Auftraggeber ist: _____
 Der Auftraggeber hat den Auftrag erteilt am: _____
 Der Entwurf ist: _____
 Dieser Entwurf ist ein Angebot und enthält keine Zusagen und Ergänzungen gegenüber dem am 13.03.2010 10:00 Uhr erteilten Auftrag.
 Der Auftraggeber ist: _____
 Der Auftraggeber hat den Auftrag erteilt am: _____
 Der Entwurf ist: _____
 Entwurfsnr.: _____

Gemarkung: Münster
Flur: 147, 148
Maßstab: _____

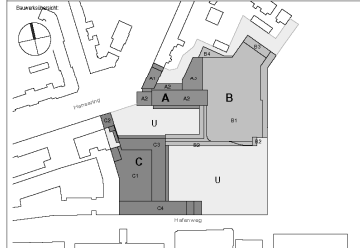
Bebauungsplan Nr. 609
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 und Vorhaben- und Erschließungsplan
 Hansang / Schülerstraße / Haltenweg
 Anlagenglied 2:
 Anbau Haltenweg



Bebauungsplan Nr. 609

Legende

<ul style="list-style-type: none"> • 1000 GEPLANTE GEBÄUDEHÖHE ÜBER BEBAUUNGSZONENGRENZE • 1000 GEPLANTE GEBÄUDEHÖHE ÜBER NHN 	<ul style="list-style-type: none"> FAHRRADSTELLPLATZ ENKAUFSTAVEN
<p>DARSTELLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> GEPLANTE FLÄCHEN-UND-GRÜNBEDECKUNG GEPLANTE FLÄCHENTECHNIK GEPLANTE FLÄCHEN-UND-GRÜNBEDECKUNG GLAS FAHRRADWEG 	



<p>Entwurfverfasser Münster</p> <p>PFEFFER, ELLERMANN, PFECKEL ARCHITEXTEN UND STADTPLANER BDA Alter Fischermarkt 12, 48145 MÜNSTER Tel: 0251 - 4944-0 Fax: 0251 - 4944-99</p>	<p>Vorbereitender Münster</p> <p>STROEMANN Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG Hafenstraße 30 - 49183 Münster Tel: 0251 - 715210 Fax: 0251 - 7152120</p>
---	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB): der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2007 (2007 I 8 266), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18.2.2010 (2010 I 8 414)

Verordnung über die Bauteilplanung der Gewerbebauverordnungen (BauWBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2007 (2007 I 8 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.2.2010 (2010 I 8 183)

Verordnung über die Bauteilplanung der Gewerbebauverordnungen (BauWBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2007 (2007 I 8 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.2.2010 (2010 I 8 183)

Verordnung über die Bauteilplanung der Gewerbebauverordnungen (BauWBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2007 (2007 I 8 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.2.2010 (2010 I 8 183)

Dieser vorbereitende Bebauungsplan enthält Ansetzungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 13.05. bis zum 30.09.2021 anlauf öffentlichen Auslegungsfrist:

Wörter: _____
Der Oberbegriffswortlaut im Auftrag

Entwickler: _____
Dieser vorbereitende Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 und 10 i. V. m. § 12 BauGB und § 7 und § 11 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Bebauungsplan beschlossen worden.

Wörter: _____
Der Oberbegriffswortlaut im Auftrag

Entwickler: _____

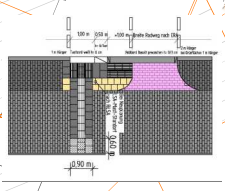
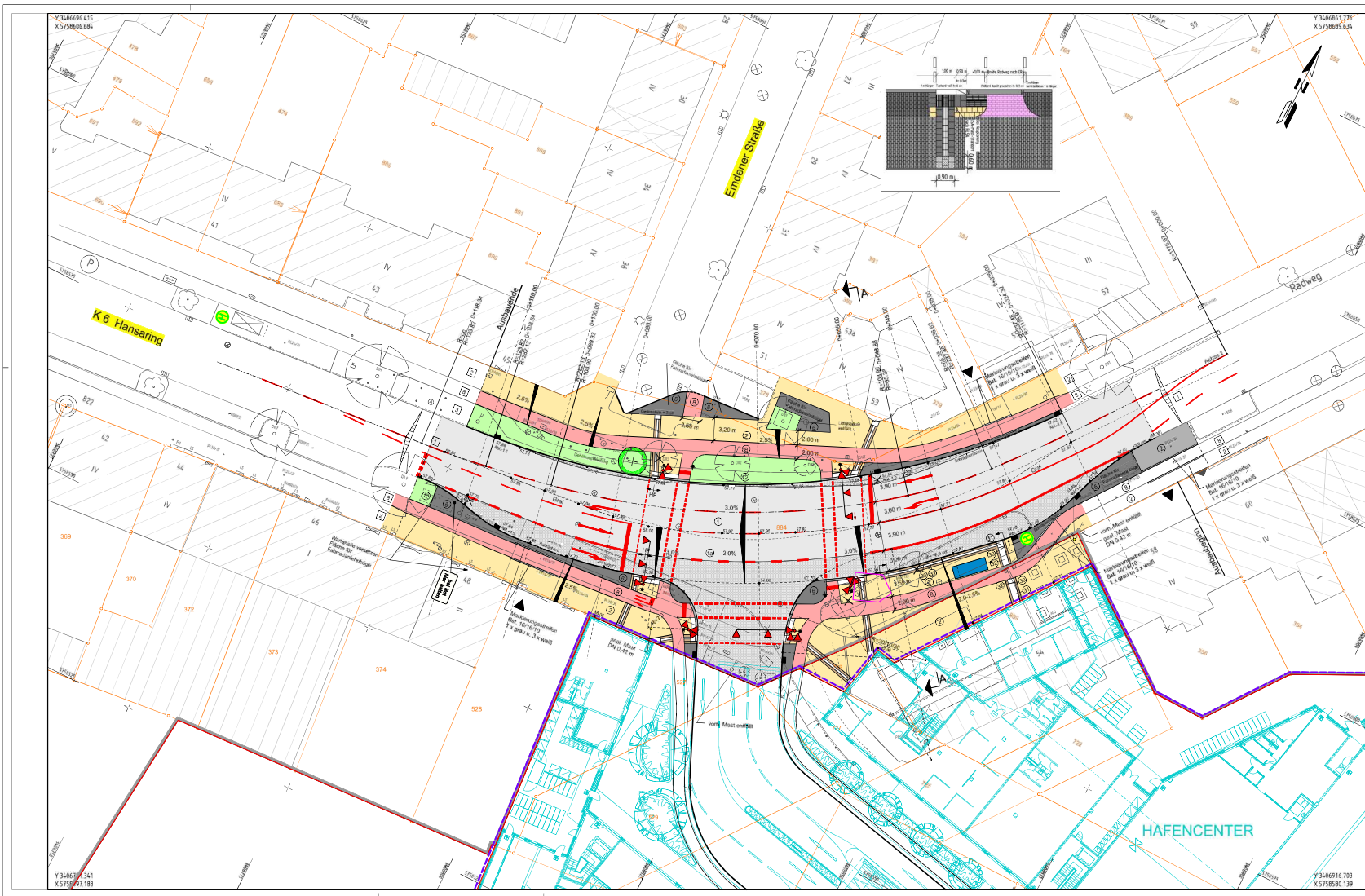
Gemarkung: Münster	Blatt: 147, 148
Flur: _____	Maßstab: 1:300



Bebauungsplan Nr. 609
Vorbereitender Bebauungsplan
und Vorbereitungs- und Erschließungsplan
Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg

Anlageblatt 3:
Lageplan mit Darstellung der
Nutzungsverteilung im Erdgeschoss

HAFENWEG



- Legende :**
- vorhanden :**
- 1 Asphalt
 - 2 Gehwegplatten
 - 3 Betonpflaster grau 21/10,5/8 cm
 - 4 Betonpflaster rot 21/10,5/8 cm
 - 5 Verbundpflaster grau mit Faser
 - 6 Grünfläche
- geplant :**
- 7a Asphalt - Vollbelag
 - 8 Betonpflaster grau 20/10/8 cm
 - 9 Betonpflaster grau 24/24/10 cm
 - 10 Betonpflaster anthrazit 20/10/8 cm
 - 11 Betonpflaster rot 20/10/8 cm
 - 12 Betonpflaster rot 20/10/10 cm
 - 13 Verbundpflaster grau mit Faser
 - 14 Grünfläche
 - 15 Betonplatten anthrazit 33/30/8 cm
 - 16 Wegerplatten weiß 30/30/8 cm
 - 17 Räderplatten weiß 30/30/8 cm
 - 18 Mädeleiten weiß 30/18 cm
 - 19 Sonderbord Übergang 30/50 cm weiß
 - 20 Sonderbord Mädeleiten grau
- Zufuhr**
- ▲ Baum
 - Seitenablauf
 - Rinneablauf
 - ▲ Betonmast der Selbstbeleuchtung
 - 55.55 Höhen
- Geländeanforderung**
- Seitenablauf
 - Rinneablauf
 - ▶ Lichtplan mit Taster und taktilen Signalgeber
 - ▲ Betonmast der Selbstbeleuchtung
 - 55.55 Höhen
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 — Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 030

L. STROETMANN Stroetmann
 HANDELN FÜR DIE ZUKUNFT - SEIT 1791 Grundbesitz - Verwaltung GmbH & Co.KG
 Harkortstr. 30
 48163 Münster

5			
4			
3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

nts Bauingenieur- und Stadtplaner Gesellschaft mbH	bearbeitet	Name	Datum
	gezeichnet	Merzjak	09.05.2017
	geprüft	O. Tiers	09.05.2017

Projekt Nr.: 19431
 Plan Nr.: 1 (1)
 Str. Schlüssel
 Anlage Nr.:
 Lageplan
 Maßstab 1 : 250
 Datum: Name:
 bearbeitet: gezeichnet: geprüft:
 genehmigt: Münster, den
 Tiefbauamt

STADT MÜNSTER
 Tiefbauamt
 Hansaring K 6
 Anbindung
HAFENMARKT
 B-Plan Nr.609

Hansaring

27	4. OG*		JA		JA												
	5. OG		JA		JA												
29	4. OG		JA		JA												
	1. OG*		JA		JA												
33	2. OG*		JA		JA												
	3. OG*		JA		JA												
	5. OG*		JA		JA												
34	5. OG*		JA		JA												
35	4. OG*		JA		JA												
36	5. OG		JA		JA												
	1. OG		JA		JA					JA							
37	2. OG		JA		JA					JA							
	3. OG		JA		JA					JA							
	4. OG*		JA		JA					JA							
	5. OG*		JA		JA					JA							
	EG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
40	1. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	2. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	3. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	4. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	1. OG										JA						
40a	2. OG									JA							
	3. OG									JA							
	4. OG		JA							JA							
	EG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
41	1. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	2. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	3. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	4. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	EG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
42	1. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	2. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	3. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	4. OG			JA		JA				JA		JA		JA		JA	
	EG		JA, wenn kein DS	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
43	1. OG		JA, wenn kein DS	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
	2. OG		JA, wenn kein DS	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
	3. OG*		JA, wenn kein DS	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA, wenn kein DS	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
	EG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
44	1. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
	2. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
	3. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
	4. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
	EG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
45	1. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	2. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	3. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	1. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
	46	2. OG			JA		JA			JA		JA		JA		JA	
3. OG				JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
4. OG				JA		JA			JA		JA		JA		JA		JA
1. OG		JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
48		2. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	3. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	4. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	EG	JA															
	51	1. OG	JA														
2. OG		JA	(JA)	(JA)													
3. OG		JA															
4. OG		JA															
EG		JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
53	1. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	2. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	3. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	4. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	EG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
53a	1. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	2. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	3. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	4. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	EG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
55	1. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	2. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	3. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	4. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	EG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
57	1. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	2. OG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	3. OG	JA	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	EG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)
	EG	JA		(JA)		(JA)			(JA)		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)

58	1. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	2. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	3. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)	(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
	4. OG	JA									(JA)	(JA)	(JA)	(JA)
60	EG			JA		JA				JA				(JA)
	1. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)				
	2. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)				
	3. OG	JA		(JA)		(JA)		(JA)		(JA)				
Schiller Straße	EG													
	1. OG				JA		JA			JA				
	2. OG						JA							
	3. OG				JA		JA			JA				
	1. OG						JA	JA					JA	
	2. OG						JA							
	3. OG						JA			JA				
	EG							JA					JA	
	1. OG							JA					JA	
	2. OG							JA					JA	
	3. OG							JA					JA	
	Wolbecker Straße	EG												
1. OG										JA				JA
2. OG										JA				JA
3. OG										JA				JA
1. OG										JA				JA
2. OG										JA				JA
3. OG										JA				JA
EG										JA				JA
1. OG										JA				JA
2. OG										JA				JA
3. OG										JA				JA
1. OG										JA				JA

Legende:

(JA)

Voraussetzung für vertraglichen Lärmschutz liegen vor, jedoch besteht ein gesetzlicher Anspruch nach 16. BimSchV

DS

Durchstich der Wohnung zur Rückseite vorhanden

Gemäß Grundrissprüfung Dr. Mainka nicht durchgestochene WE vorhanden; laut Prüfung der Stadt sind keine Bauakten vorhanden

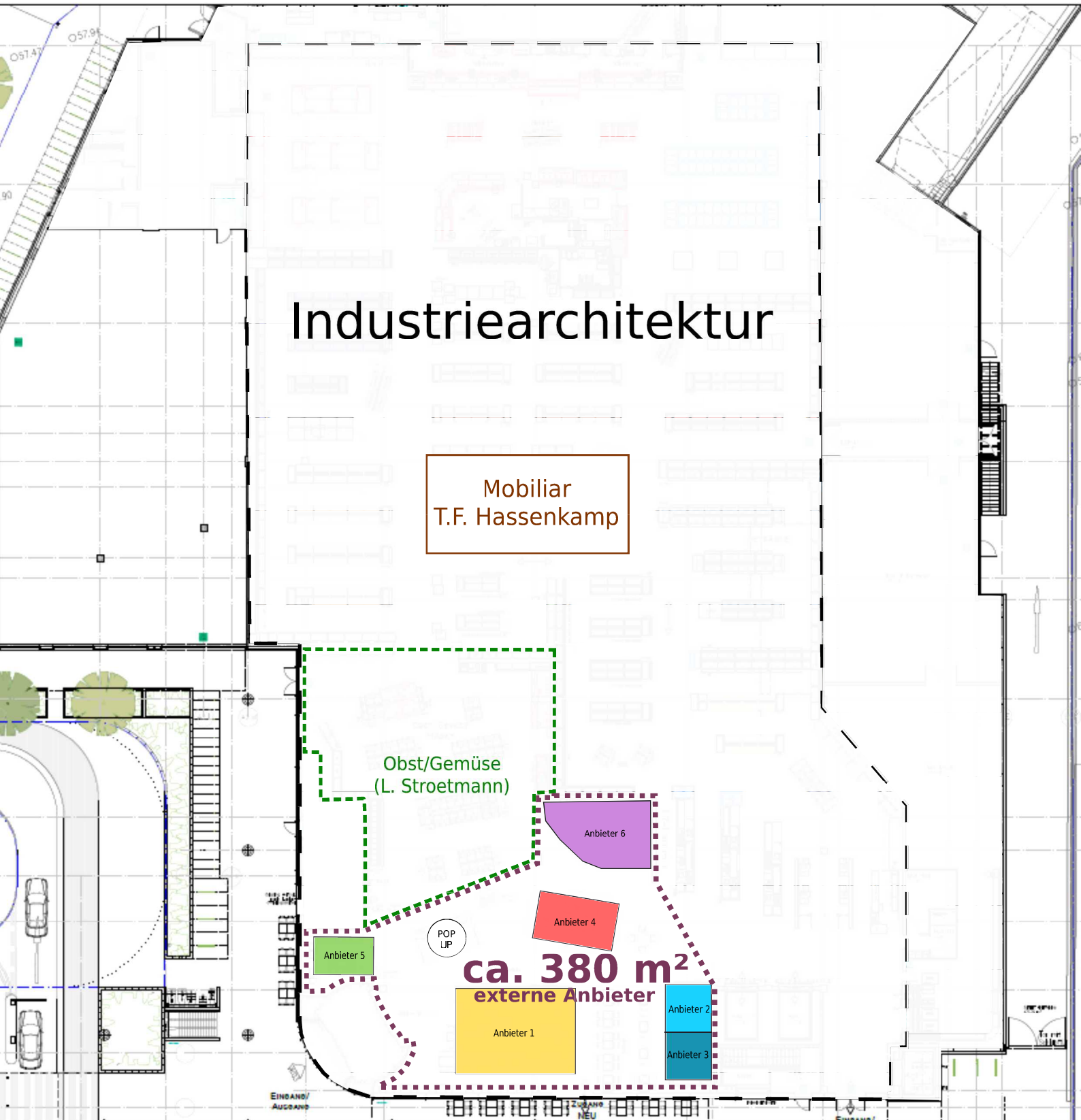
Hinweis: Besteht ein grundsätzlicher Anspruch, sind die gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchsvoraussetzungen nach Anmeldung der Ansprüche im Einzelfall zu überprüfen (vorhandene Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung und ähnliches). Geschosse die mit einem * versehen sind, haben laut Lärmgutachten mehrere untersuchte Immissionspunkte; unter Umständen liegen nur bei einzelnen Wohnungen die Anspruchsvoraussetzungen vor.

Anlage 4 zum Durchführungsvertrag Vorhaben HafenMarkt - VBP 609

Kostenaufteilung Erschließung und passiver Lärmschutz - Ermittlung Sicherheitsleistung

Maßnahme			Kostenanteil VT	Kostenanteil VT	Kostenanteil Stadt	Kostenanteil Stadt
			57%	57%	43%	43%
Umbau Hansaring	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto
Umbau Hansaring (VBP 535)	405.000,00 €	481.950,00 €	230.850,00 €	274.711,50 €	174.150,00 €	207.238,50 €
bereits geleistete Kostenübernahme	-52.779,13 €	-62.807,16 €	-52.779,13 €	-62.807,16 €		
Restbetrag	352.220,87 €	419.142,84 €	178.070,87 €	211.904,34 €		
Preissteigerung Straßenbau: 16,6%*	58.468,66 €	80.003,70 €	33.327,14 €	45.602,11 €	28.908,90 €	34.401,59 €
Umbau Hansaring (VBP 609)	410.689,53 €	499.146,54 €	211.398,01 €	257.506,44 €	203.058,90 €	241.640,09 €
Sicherheitsleistung VT: 100%				257.506,44 €		
			Kostenanteil VT	Kostenanteil VT	Kostenanteil Stadt	Kostenanteil Stadt
Gesetzlicher Lärmschutz	Netto	Brutto	57%	57%	43%	43%
Gesetzlicher passiver Lärmschutz	506.710,00 €	602.984,90 €	288.824,70 €	343.701,39 €	217.885,30 €	259.283,51 €
Sicherheitsleistung VT: 100%				343.701,39 €		
			Kostenanteil VT	Kostenanteil VT	Kostenanteil Stadt	Kostenanteil Stadt
Freiwilliger Lärmschutz	Netto	Brutto	100%	100%	0%	0%
Freiwilliger passiver Lärmschutz	785.045,00 €	934.203,55 €	785.045,00 €	934.203,55 €	0,00 €	0,00 €
Sicherheitsleistung VT: 100%				934.203,55 €		
Summe Kostenschätzung	1.702.444,53 €	2.036.334,99 €	1.285.267,71 €	1.535.411,39 €	420.944,20 €	500.923,60 €
Summe Sicherheitsleistung VT				1.535.411,39 €		

* Preisindex Statistisches Bundesamt F17/R4 - 2-2015/8-2020



Industriearchitektur

Mobilier
T.F. Hassenkamp

Obst/Gemüse
(L. Stroetmann)

Anbieter 5

POP
LIP

ca. 380 m²
externe Anbieter

Anbieter 1

Anbieter 4

Anbieter 6

Anbieter 2
Anbieter 3

EINGANG/
AUSGANG

EINGANG/
NEU

EINGANG/



BACERY ESSMANN

TANTE TOMATE

TANTE TOMATE

FREE

CAFFÈ



röestbar

KAFFEERÖSTER

TANTE TOMATE
süß & lecker

LA PIADINA
PIADINA
PIADINA

LA PIADINA
PIADINA
PIADINA

LA PIADINA
PIADINA
PIADINA

Herleitung des städtischen Kostenbeitrags zur Quartiersgarage

Im Durchführungsvertrag vom 19.10.2015 zum Bebauungsplan 535 wurde geregelt, dass sich die Stadt an den Baukosten der Tiefgarage beteiligt. Da in diesem Bereich ein erheblicher Bedarf an öffentlichem Parkraum besteht, soll die Tiefgarage vergrößert und zur öffentlichen Quartiersgarage werden. Die Stadt hat sich zur Finanzierung von 220 zusätzlichen Stellplätzen verpflichtet (7.177.181,00 €). Insgesamt sollten 515 Stellplätze errichtet werden.

Durch die Umplanung des Projektes hat sich die Anzahl der Stellplätze auf 453 verringert, die Quote zur Berechnung des städtischen Anteils bleibt aber unverändert. Da das Projekt sich deutlich verzögert hat, werden sich die Kosten für die Quartiersgarage erhöhen (Baukostensteigerung). Auf Basis des entsprechenden Preisindex des Statistischen Bundesamtes ist daher eine Kostensteigerung bis zur Unterbrechung der Baumaßnahmen in 2019 auch für die bezuschussten Stellplätze zu akzeptieren.

1. Errichtung der Quartiersgarage:

Gesamtbaukosten zur Herstellung der Quartiersgarage*	16.801.127,89 €
einschließlich Kostensteigerungsindex bis 2/19: (13,9 %)	19.136.484,16 €
städtischer Anteil (220/515)	<u>8.174.809,16 €</u>

2. Bewirtschaftungskosten/Einnahmen aus dem Betrieb

Die Fa. Stroetmann hat mit der WBI einen entgeltlichen Vertrag über die Bewirtschaftung der Stellplatzanlage geschlossen. Mit der im Vertrag geregelten Vergütung sollen die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten abgedeckt werden. Außerdem gibt es Regelungen zu einer Gewinnbeteiligung, falls die Erlöse höher liegen sollten als die Bewirtschaftungskosten. Nach Auskunft der WBI ließen sich mit den im Bewirtschaftungsvertrag vorgesehene Parkentgelten für Dauerparker bei Vollausslastung sämtliche Bewirtschaftungskosten der WBI abdecken. Es ist aber nicht prognostizierbar, ob sich in der geplanten mischgenutzten Stellplatzanlage (öffentliches Parkhaus) entsprechende Umsätze erzielen lassen.

Überschlägige Betrachtung:

*Der städtische Anteil der Quartiersgarage (220 Stellplätze) wird ganzjährig bei Vollausslastung mit Dauerparkern zu 90,- €/Mon. vermietet. Die **Mieteinnahmen betragen ca. 237.600,- €/a.***

*Die **Bewirtschaftungskosten** von Quartiersgaragen werden in einer aktuellen Veröffentlichung der Senatsverwaltung Berlin** mit ca. 3% der Baukosten angegeben. Für den städtischen Anteil der Quartiersgarage ergäbe sich daraus eine Summe **245.244,- €/a.***

Inwieweit sich der Betrieb der Quartiersgarage wirtschaftlich rechnet, ist nicht exakt vorhersehbar. Aufgrund der vorliegenden Informationen und Einschätzungen werden die Bewirtschaftungskosten und die möglichen Einnahmen bei der Berechnung der Zuschusshöhe, wie im alten Durchführungsvertrag, nicht berücksichtigt.

* Grundlage Kostenberechnung des Büro PEP vom 21.08.2015

** https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/quartiersgaragen/Quartiersgaragenstudie_Broschuere.pdf