

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für den dritten Entwicklungsabschnitt im Hanseviertel

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	10.09.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.09.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Für den dritten Entwicklungsabschnitt Hanseviertel werden die Bebauungspläne Nr. 153 I „Hanseviertel – Ost/Wohnen“, Nr. 153 II „Hanseviertel – Ost/Gewerbe“ und Nr. 153 III „Hanseviertel – Ost/Bleckeder Landstraße“ aufgestellt. Die Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele soll durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Hierzu hat die Verwaltung einen Vertragsentwurf erstellt, der insbesondere folgende Regelungen beinhaltet:

- Erwerb der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen künftig öffentlichen Flächen und der externen Ausgleichsflächen sowie Übertragung dieser Flächen altlasten- und kampfmittelfrei auf die Hansestadt Lüneburg (§§ 4 -6).
- Erschließung der Bebauungsplangebiete einschließlich des Anschlusses an das vorhandene Straßen- und Kanalnetz, Herstellen der Beleuchtung, Bereitstellen der Löschwasserversorgung (§§ 8 – 14)
- Herstellen weiterer Infrastruktur, z. B. Glasfasernetz, Starkstromleitungen für hausinterne Ladestationen, Umsetzung des Energiekonzeptes (§ 10 Absatz 3)
- Durchführung des Ausgleichs für Naturhaushalt und Artenschutz sowie Herstellen öffentlicher Grünflächen und Kinderspielplätze (§§ 17 – 19)
- Schaffung von 210 Wohneinheiten (30 %) nach Kriterien des sozialen Wohnungsbaus (§ 20)
- Berücksichtigung von Baugruppen (§ 21)

- Übernahme von Folgekosten (§ 6 Absatz 3 und §§ 22 – 26)
 - für die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen
 - durch die Herstellung weiteren Lärmschutzes
 - durch die anteilige Finanzierung eines Quartiersmanagers
 - durch das Bereitstellen eines Grundstücks für eine Sporthalle

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Sparkassen Hanse Immobilien GmbH für den dritten Entwicklungsabschnitt im Hanseviertel wird in der Fassung des vorgelegten Vertragsentwurfes vom 30.08.2018 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 31,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- e) mögliche Einnahmen: Folgekosten für Kindertagesstättenplätze, Quartiersmanager

Anlage/n:

Vertragsentwurf Stand 30.08.2018

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Zwischen

der

Hansestadt Lüneburg, vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, Am Ochsenmarkt, 21335 Lüneburg

(nachfolgend Stadt genannt),

der

Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer,
Bockelmannstraße 1, 21337 Lüneburg

(nachfolgend AGL genannt)

und

der

Sparkassen Hanse Immobilien GmbH (SHI), vertreten durch die Geschäftsführung,
Schröderstraße 16, 21335 Lüneburg

(nachfolgend abgekürzt Vertragspartner -VP- genannt)

wird aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt Lüneburg vom
xx.xx.xxxx folgender

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

aufgrund des § 11 des Baugesetzbuches - in der zurzeit geltenden Fassung - geschlossen:

Präambel

Die Hansestadt Lüneburg und die SHI haben, die als Hanseviertel III bezeichneten Flächen von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), erworben.

Zur Entwicklung dieser Flächen wurden Bebauungspläne erstellt und der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg geändert, die Satzungsbeschlüsse werden im 3. Quartal 2018 gefasst. Das Hanseviertel III soll sich durch seine soziale Durchmischung auszeichnen, indem neben der üblichen Entwicklung von Wohnflächen auch Gebäude des Bestandes erhalten bleiben, Flächen für Baugruppen vorgehalten werden und Objekte im sozialen Wohnungsbau entstehen. Wohnen und Gewerbe werden nebeneinander entwickelt, Grün- und Spielflächen ausgewiesen.

Die SHI ist an der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes interessiert und daher bereit, die damit verbundenen Maßnahmen umzusetzen und die anfallenden Kosten entsprechend den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages zu tragen. Der Vertrag soll zeitnah zu den Satzungsbeschlüssen der Bebauungspläne und des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden.

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Vertragsgebiet
- § 2 Gegenstand des Vertrages
- § 3 Mitwirkung der Stadt

Grunderwerb und Eigentumsübertragung

- § 4 Grunderwerb
- § 5 Eigentumsübertragung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- § 6 Eigentumsübertragung weiterer Flächen

Dienstbarkeiten und Baulasten

- § 7 Dienstbarkeiten und Baulasten

Erschließung

- § 8 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 9 Ingenieurleistungen, Vergabe und Bauleitung
- § 10 Baudurchführung
- § 11 Haftung und Verkehrssicherung
- § 12 Abnahme der Erschließungsanlagen
- § 13 Rechte der Stadt bei Mängeln
- § 14 Übernahme der Erschließungsanlagen
- § 15 Beitragsrechtliche und sonstige Kostenregelungen
- § 16 Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und der E-Mobilität im Vertragsgebiet

Kompensation

- § 17 Ablösung der Kosten für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Vertragsgebietes
- § 18 Interner Ausgleich und Artenschutz

Grünanlagen, Kinderspiel- und Bolzplätze

- § 19 Grünanlagen, Kinderspiel- und Bolzplätze

Deckung von besonderen Wohnbedürfnissen

- § 20 Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

§ 21 Deckung des Grundstücksbedarfs für Baugruppen

Folgekosten

- § 22 Lärmschutz
- § 23 Stellplätze
- § 24 Anpassung von Verkehrsflächen
- § 25 Kinderbetreuung
- § 26 Quartiersmanagement

Verkauf von Baugrundstücken

- § 27 Bestandgebäude, Erhaltungsverpflichtung
- § 28 Vergabegruppe
- § 29 Verkauf von Baugrundstücken, Weitergabeverpflichtung

Schlussbestimmungen

- § 30 Angemessenheitsfeststellung der Kosten für diesen Vertrag
- § 31 Beginn und Beendigung des Vertragsverhältnisses
- § 32 Rechtsnachfolge
- § 33 Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen
- § 34 Vertragsänderungen und -ergänzungen
- § 35 Kosten
- § 36 Erfüllungsort

Anlagen

Anlage 1 – Vertragsgebiet

Anlage 2 – Dokumentation

Anlage 3a – Kampfmittel - Plan

Anlage 3b – Beschreibung des Niedersächsischen Landesamtes für Bau und Liegenschaften

Anlage 4 – Militärischer Nutzungsbereich

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellten Flächen. Diese umfassen im Wesentlichen die Geltungsbereiche nachstehender Bebauungspläne

- Nr. 153 I „Hanseviertel – Ost/Wohnen“,
- Nr. 153 II „Hanseviertel – Ost/Gewerbe“
- Nr. 153 III „Hanseviertel – Ost/Bleckeder Landstraße“ und
- Nr. 129 „Schlieffen-Park, 2. Änderung“ (teilweise)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt dem Vertragspartner gem. § 11 BauGB folgende Aufgaben einschließlich sämtlicher Kosten, soweit sich aus diesem Vertrag nichts Abweichendes ergibt:
- a) Erwerb aller durch die Bebauungspläne 153 I bis 153 III festgesetzten künftigen öffentlichen Flächen und Übertragung dieser Flächen, frei von schädlichen Bodenverunreinigungen sowie altlasten- und kampfmittelfrei, auf die Hansestadt Lüneburg, einschließlich der festgesetzten externen Ausgleichs- und Erschließungsflächen (vgl. §§ 4 – 6, 8a). Dies gilt nicht für bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen.
 - b) Bereitstellung eines Grundstückes für den Bau einer Sporthalle (vgl. § 6 III)
 - c) Bestellen von Dienstbarkeiten und Baulasten (vgl. § 7)
 - d) Erschließung des Vertragsgebietes einschließlich des Anschlusses an das vorhandene städtische Straßen- und Kanalnetz sowie der erforderlichen auch außerhalb des Vertragsgebietes liegenden Anlagen (z. B. Kanäle, Anpassung der vorhandenen öffentlichen Kanalsysteme auf notwendige hydraulische Leistungsfähigkeit, Querungshilfe), der Beleuchtung und der Löschwasserversorgung (vgl. §§ 8 – 14)
 - e) Herstellung weiterer Infrastruktur, insbesondere Bereitstellung einer leistungsfähigen Internetanbindung, Koordinierung und Hinwirken auf die Umsetzung des Energiekonzeptes (vgl. § 10 III)
 - f) Durchführung des erforderlichen Ausgleichs hinsichtlich der Eingriffe in den Naturhaushalt einschließlich des artenschutzrechtlichen Ausgleichs und des Monitorings (vgl. §§ 17, 18)
 - g) Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Kinderspielplätze (vgl. § 19)
 - h) Schaffung von 210 Wohneinheiten für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (vgl. § 20)
 - i) zeitlich begrenzte Reservierung und Vergabe von Grundstücken für Baugruppen (vgl. § 21)

- j) Übernahme von Folgekosten, u. a. Kosten für Lärmschutzeinrichtungen, für Kindertagesstättenplätze und für ein Quartiersmanagement (vgl. §§ 22 – 26)
 - k) Erhalt von Bestandsbauten (vgl. § 27)
 - l) Einrichtung einer Vergabegruppe (vgl. § 28)
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung o. g. Aufgaben sind neben den Bestimmungen dieses Vertrages die Bebauungspläne 153 I bis 153 III, der Bebauungsplan Nr. 129, 2. Änderung, sowie die jeweiligen mit der Stadt abgestimmten und von ihr genehmigten Ausführungsplanungen maßgeblich.

§ 3 Mitwirkung der Stadt

- (1) Soweit die Stadt Flächen im Vertragsgebiet erwirbt, die der VP zur Durchführung seiner Aufgaben benötigt, stellt die Stadt ihm diese für die Dauer der Aufgabenerfüllung zur Verfügung.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die im Bebauungsplan als öffentlich gekennzeichneten Verkehrsflächen und Grünflächen mit Ausnahme der Kanäle nach mangelfreier Herstellung abzunehmen und in ihr Eigentum zu übernehmen. Öffentliche Verkehrsflächen werden nach dem Nds. Straßengesetz gewidmet. Die Abnahme von Kanälen und Regenrückhalteanlagen erfolgt durch die AGL, die diese auch in ihr Eigentum übernehmen.
- (3) Im Rahmen dieses Vertrages werden die Aufgaben der kommunalen Abwasserbeseitigung gem. Entsorgungsvertrag vom 31.12.1997 durch die Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) wahrgenommen.

Grunderwerb und Eigentumsübertragung

§ 4 Grunderwerb

Der VP wird alle für die Erfüllung der nachfolgend benannten vertraglichen Pflichten erforderlichen Flächen erwerben, soweit sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden. Hierzu zählen neben den Flächen des Vertragsgebietes auch die für die Entwässerung notwendigen Flächen zum Bau eines Regenrückhaltebeckens.

Ebenfalls zählen hierzu die Wegeflächen, die zum Anschluss der Wismarer Straße an die Horst- Nickel-Straße benötigt werden. Der VP wird sich bemühen, die letztgenannte Wegefläche so zeitnah zu erwerben, dass sie in die Erschließungsmaßnahmen einbezogen werden kann. Sofern der Eigentümer dieser Fläche nur direkt an die Stadt verkauft, wird der VP die der Stadt hierfür entstehenden Kosten (Ankauf inkl. Nebenkosten) erstatten.

§ 5 Eigentumsübertragung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, öffentlicher Kanäle und Rückhalteinrichtungen

- (1) Der VP verpflichtet sich, der Stadt die im Bebauungsplan als öffentlich ausgewiesenen Flächen unentgeltlich zu übereignen.
- (2) Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt hat der VP eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen grundsätzlich sichtbar sind.

Der VP haftet dafür, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung und Übernahme die öffentlichen Flächen/Anlagen nur auf im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken liegen bzw. auf Grundstücken, die vom VP in das Eigentum der Stadt übertragen werden. Ausreichend ist in abgestimmten Einzelfällen auch eine Sicherung durch Dienstbarkeit.

- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Anlagen nach § 9 Absatz 1 erst nach erfolgter Herstellung und Abnahme in die Verantwortlichkeit der Stadt bzw. die öffentlichen Kanalsysteme und der Rückhalteinrichtungen an die AGL übergehen.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden von dem VP bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt in Auftrag gegeben. Die Beauftragung für die Vermessung veranlasst der VP rechtzeitig vor Übereignung der Flächen.
- (5) Der VP trägt die Kosten der amtlichen Katastervermessung und auch der Abmarkung der künftig öffentlichen Flächen.

§ 6 Eigentumsübertragung weiterer Flächen

- (1) Der VP verpflichtet sich, der Stadt die Wegefläche der Wismarer Straße zwischen Horst – Nickel – Straße 2 + 4 zu übereignen, sobald sie diese vom derzeitigen Eigentümer erwerben konnte. Der Eigentumsübergang erfolgt entsprechend § 5. Sollte der Eigentümer direkt an die Stadt veräußert haben, entfällt die Übertragungsverpflichtung.
- (2) Der VP wird der Stadt den als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Geländestreifen von ca. drei Metern Breite parallel zur Bleckeder Landstraße übereignen. Die Herstellung als Verkehrsfläche obliegt der Stadt.
- (3) Der VP überträgt der Stadt unentgeltlich ein im GEE2 oder GEE5 liegendes Grundstück mit einer Größe von ca. 4.893 m² für den Bau einer Sporthalle. Lage und Größe des Grundstückes werden einvernehmlich anhand des Bedarfs der Stadt festgelegt. Sollte eine einvernehmliche Regelung nicht zustande kommen, überträgt der VP das Flurstück 120/205, Flur 41, Gemarkung Lüneburg. Die Kosten der Erschließung werden dem VP von der Stadt erstattet. Als Kosten der Erschließung werden die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben anerkannten objektspezifischen Merkmale aus

der Kaufvertragsvereinbarung für die Gebäude 40 und 41 vereinbart. Daraus ergeben sich Erschließungskosten in Höhe von 117,65 €/m². Das Grundstück wird vom VP freigeräumt. Die Stadt wird sich um eine zügige Bebauung bemühen. Nach Herstellung der neuen Sporthalle wird die Stadt den derzeitigen Sporthallenstandort im Bebauungsplangebiet 153 I, Gebäude 27/28, aufgeben. Damit wird dem VP die Möglichkeit gegeben, an diesem Standort weiteren Wohnraum zu entwickeln. Sofern die Stadt die angrenzenden Flächen zwischen dem Sporthallengrundstück und der Anna-Vogelei-Straße erwerben möchte, wird ein Kaufpreis von 185,00 €/m² inkl. Erschließungskosten vereinbart.

- (4) Der VP wird die für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens nördlich des Vertragsgebietes liegenden Flächen vom Land Niedersachsen erwerben. Flächen, die nicht zum Bau von Entwässerungseinrichtungen oder sonstigen mit der Entwicklung des Vertragsgebietes zusammenhängenden Maßnahmen benötigt werden, wird der VP zum Einkaufswert (Ankauf inkl. Nebenkosten) an die Stadt veräußern.

Dienstbarkeiten und Baulasten

§ 7 Dienstbarkeiten und Baulasten

Der VP wird die Eintragung der durch die Bebauungspläne Nr. 153 I, 153 II, 153 III und 129, 2. Änderung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte veranlassen. Dies hat mittels Dienstbarkeiten und soweit nötig durch Baulasten zu erfolgen.

Der VP wird durch Dienstbarkeiten und/oder Baulasten den Anschluss der Gebäude an die Fernwärmeversorgung sicherstellen. Ferner wird er auf den für die Erreichbarkeit und Unterhaltung von Entwässerungs- und Grünanlagen, einschließlich des Regenrückhaltebeckens, notwendigen Flächen Dienstbarkeiten und/oder Baulasten zugunsten der Stadt und von ihr beauftragter Dritter eintragen, sofern die Flächen nicht im Eigentum der Stadt stehen oder dorthin übertragen werden sollen.

Erschließung

§ 8 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die von dem VP durchzuführende Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und ggf. Beseitigung vorhandener schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten und Kampfmittel (vgl. § 8a) nach den allgemein anerkannten Regeln bzw. Stand der Technik und den zurzeit geltenden Fachvorschriften.
 - b) die Herstellung der öffentlichen Regen- und Abwasseranlagen einschließlich des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129, 2. Änderung, liegenden Regenrückhaltebeckens nebst aller Zu- und Ableitungen und der Grundstücksanschlusskanäle (1 Meter auf das Privatgrundstück nach DIN), sowie Anpassung der vorhandenen Kanalsysteme auf notwendige hydraulische Leistungsfähigkeit

nach den allgemein anerkannten Regeln bzw. Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausschreibung und den zurzeit geltenden Fachvorschriften wie z.B. DIN-Vorschriften, ATV Regelwerke etc..

- c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (i. S. der Begriffsbestimmungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Teil Straßenplanung und Straßenverkehrstechnik), insbesondere
- Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Parkflächen
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßennamenschilder
 - Verkehrsbeschilderung
 - Verkehrsleiteinrichtungen
 - Straßenentwässerung einschl. erforderlicher Anschlussleitungen
 - ggf. weiterer Straßenausstattung
- und deren Anbindung/Anpassung an das vorhandene Verkehrs- und Versorgungsnetz
- d) die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Vertragsgebiet.

Mutterboden, der bei der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- (2) Der VP hat alle notwendigen bau-/wasserrechtlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und, soweit diese nicht seitens der Stadt selber ausgestellt wurden, bei der Stadt vorzulegen.
- (3) Das Vertragsgebiet ist nach den Festsetzungen der für das Vertragsgebiet erstellten Bebauungspläne zu erschließen. Die Aufträge werden von dem VP im eigenen Namen und für eigene Rechnung erteilt.
- (4) Der VP hat eine ausreichende Löschwasserreserve (96 m³/h über zwei Stunden) sicherzustellen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der Ausführungsplanung ist die Feuerwehr Lüneburg zu beteiligen.

§8a Kampfmittel

- (1) Der VP wird vor Beginn von Baumaßnahmen die in der Anlage 3a und 3b gekennzeichneten acht ehemaligen Splitterschutzgräben sowie die drei gekennzeichneten „KMR-Flächen“ mittels vollflächiger, punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung entsprechend der vom Bundesverteidigungsministerium und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegebenen Arbeitshilfen Kampfmittelräumung (AH KMR), Anhang 9.4.6, räumen. Der Abriss von Gebäuden ist keine Baumaßnahme im Sinne dieser Regelung und daher von dieser ausgeschlossen.

- (2) Der VP wird die übrigen Flächen im Vertragsgebiet mittels baubegleitender Kampfmittelräumung gem. AH KMR, Anhang 9.4.3 entsprechend der Regelungen in den Anlagen 3a + b räumen. Dies gilt auch für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129, 2. Änderung, liegenden gelb markierten Flächen ehemaliger militärischer Nutzung, s. Anlage „militärischer Nutzungsbereich“.

§ 9 Ingenieurleistungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Der VP wird die Planungs- und Ingenieurleistungen zur Durchführung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben auf ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro übertragen. Dies erfolgt hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen im Einvernehmen mit der AGL sowie hinsichtlich aller übrigen Erschließungs- und Grünanlagen im Einvernehmen mit der Stadt. Die Ausführung aller Erschließungsarbeiten hat unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zu erfolgen und den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen. Die Stadt legt die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen fest. Diese sind für den VP verbindlich.
- (2) Der VP wird sämtliche Bauleistungen auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B und C) ausführen lassen.

Sämtliche maßgeblichen Verdingungsunterlagen (Ausführungsplanung, Leistungsverzeichnis, ausführende Firmen) sind mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen und ihr mindestens drei Wochen vor Versendung der Ausschreibungsunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung erfolgt schriftlich. Im gesamten Vergabeverfahren sind die gültigen Richtlinien der Stadt zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Lieferungen und Leistungen zu beachten. Die Stadt ist über das Ausschreibungsergebnis zu unterrichten.

§ 10 Baudurchführung

- (1) Mit der Durchführung der Arbeiten darf erst nach Beseitigung vorhandener Altlasten, Durchführung der in § 8a Absatz 1 beschriebenen Kampfmittelräumung und nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Sofern Maßnahmen in Teilabschnitten durchgeführt werden sollen, kann die Kampfmittelräumung zunächst nur auf diesen Teilabschnitt begrenzt werden. Die Baustellenerschließung erfolgt ausschließlich über die Bleckeder Landstraße sofern mit Zustimmung der Stadt keine abweichende Regelung getroffen wird. Zu- und Ausfahrten zur Lübecker Straße sind zu vermeiden. Es ist dafür zu sorgen, dass die Nutzung der Gebäude 40 und 41 auch während der Bauphase ohne größere Einschränkungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung möglich bleibt. Mögliche Baustellenverkehre zu den vorgenannten Gebäuden sind soweit möglich abzugrenzen.
- (2) Die Ausführung von Kanalbauarbeiten darf nur von Firmen mit Güteschutznachweis gemäß RAL-GZ 961 oder Gleichwertigem durchgeführt werden.
- (3) Der Ausbau der Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation) ist Aufgabe der zuständigen Versorgungsbetriebe. Es obliegt dem VP, die Versorgungsunternehmen (z.B. E.ON-AVACON, LüneCom, Deutsche Telekom AG, etc.) rechtzei-

tig von der bevorstehenden Herstellung der Erschließungsanlagen in Kenntnis zu setzen. Dabei hat der VP darauf hinzuwirken, dass die von diesen Stellen in den Erschließungsflächen zu verlegenden Anlagen so rechtzeitig hergestellt werden, dass dadurch die Erschließungsarbeiten nicht beeinträchtigt werden bzw. ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln und Leitungen muss unterirdisch erfolgen. Um die Errichtung von Ladestationen für E-Mobilität zu ermöglichen, hat die Stadt in Abstimmung mit der Avacon als Betreiber acht Trafostationen im Vertragsgebiet planerisch festgesetzt. Der VP wird darauf hinwirken, dass die Starkstromleitungen bis an die Grundstücksgrenzen geführt werden.

Der VP hat sicherzustellen, dass im Zuge der Tiefbaumaßnahmen eine Glasfaserverversorgung des Vertragsgebietes erfolgt. Er wird die Erwerber der Grundstücke vertraglich zum Anschluss verpflichten (vgl. § 28).

- (4) Die Herstellung der öffentlichen Straßenbeleuchtung hat der VP im Einvernehmen mit der Stadt durch die Luna GmbH nach dem zwischen der Stadt und der Luna GmbH bestehenden Beleuchtungsvertrag (einzusehen beim Bereich 72 Straßen- Grünplanung, Ingenieurbau der Stadt) oder im Rahmen einer Ausschreibung durch fachlich gleichwertige Firmen zu veranlassen. Die Auswahl der Firmen bedarf der Zustimmung der Stadt und des Betreibers. Die Kosten der Herstellung sowie die Energiekosten bis zur Abnahme der Anlagen trägt der VP.
- (5) Der Baubeginn der Erschließungsarbeiten ist der Stadt sowie der AGL für die jeweilige Teilleistung gesondert mindestens drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Vorgabe gilt auch für erforderliche Umschluss- oder Rückbaumaßnahmen an vorhandenen Anlagen, z. B. der Kanalisation. Der Ausbau sämtlicher Erschließungsanlagen hat nach den zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens gültigen Allgemeinen Technischen Vorschriften und Zusätzlichen Technischen Vorschriften zu erfolgen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die Ausführung der Arbeiten jederzeit zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zur Erteilung von Anweisungen an ausführende Unternehmen ist allein der VP berechtigt.
- (6) Eignungsprüfungen und Eignungsüberwachungen sind nach den geltenden technischen Vorschriften durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Stadt vorzulegen. Auf Verlangen der Stadt sind Kontrollprüfungen durch zugelassene Institutionen durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt der VP.

Der VP hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt spätestens bis zur Abnahme der für den Bau der Anlage vorgesehenen Materialien nach den hierfür zurzeit des Vertragsabschlusses geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustoffprüflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der VP verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die den o. g. Richtlinien nicht entsprechen vor der Abnahme auf seine Kosten zu entfernen.

- (7) Vor Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen sind die Grundstücksanschlusskanäle herzustellen und die Planstraßen gemäß Bauentwurf als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Herstellung des Endausbaus der Oberflächen durch den VP zu beseitigen.
- (8) Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes, das durch die Anlage erschlossen ist, benutzbar und sechs Monate nach Fertigstellung des letzten Hauses innerhalb des Erschließungsgebietes endgültig fertig gestellt sein.
Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, auch in Teilabschnitten, darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden, wenn 80 % der Hochbaumaßnahmen fertig gestellt sind. Der Stadt steht der Anspruch zu, auch zu einem früheren Zeitpunkt die Fertigstellung der Erschließungsanlagen, auch in Teilabschnitten, zu verlangen, frühestens jedoch 5 Jahre nach materieller Baureife. Sofern die Stadt die Fertigstellung von Teilabschnitten verlangt, wird sie die Anlagen entsprechend der nachfolgenden Regelungen der §§ 11 – 14 übernehmen.
- (9) Erfüllt der VP seine Verpflichtung nicht, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen.

Erfüllt der VP bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des VP auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
- (10) Die vorgenannten Fristen können auf Antrag des VP durch die Stadt verlängert werden, wenn und soweit die Nichteinhaltung der Fristen auf Umständen beruht, die der VP nicht zu vertreten hat.
- (11) Abweichungen von dem von der Stadt bzw. hinsichtlich der Entwässerungsanlagen der AGL genehmigten Bauentwurf bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt/AGL. Der VP hat das Recht, die Planung und Bauleitung für die Erschließungsarbeiten oder Teilleistungen davon auf eigene Kosten an Dritte (Ingenieurbüro) weiterzugeben. Der Abschluss derartiger Verträge darf nur mit Einwilligung der Stadt, für den Kanalbau der AGL bzw. für die Beleuchtung der Luna GmbH erfolgen.
- (11) Es ist eine Dokumentation der Erschließungsanlagen für die Stadt sowie für die AGL zu erstellen. Der Umfang dieser Bestandsdokumentation ergibt sich aus der dem Vertrag beigefügten Anlage 2, die Vertragsbestandteil ist. Sofern Erschließungsabschnitte gebildet wurden, ist die Dokumentation für jeden Teilabschnitt zu erstellen.
- (12) Die Pläne für das Straßenbegleitgrün (auch Pflanzpläne) sind mit der Stadt abzustimmen. Die Pläne und Leistungstexte sind der Stadt zur Einwilligung vorzulegen (siehe auch § 9)

§ 11 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der VP im gesamten Erschließungsgebiet und im durch die Baumaßnahme betroffenen Anschlussbereich die Verkehrssicherungspflicht.

- (2) Der VP haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der VP stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Der VP ist bei der GVV – Kommunal – Versicherung VvaG, Köln, Nr.: 503931 über die Sparkasse Lüneburg versichert.
- (4) Den Winterdienst auf den Verkehrsflächen übernimmt der VP in Abstimmung mit der Stadt bis zur vollständigen Übernahme der Verkehrsanlagen durch die Stadt. Ausgenommen hiervon ist die Zuwegung zu den städtischen Gebäuden 40 und 41.
- (5) Bis zur Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen übernimmt der VP für bereits genutzte Anlagen die Betreiberpflichten.

§ 12 Abnahme der Erschließungsanlagen

- (1) Der VP zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und beantragt die Abnahme. Vor der Abnahme ist die Bestandsdokumentation (§ 10 Abs. 11/Anlage 2) des abzunehmenden Erschließungsabschnitts der Stadt bzw. der AGL zur Prüfung vorzulegen.
- (2) Die Abnahme der Regen- und Schmutzwasserkanäle einschließlich der Anschlusskanäle erfolgt erst nach vorheriger Überprüfung mit dem Kanalfernaug (Kamerabefahrung) sowie einer Druckprüfung der Abwasserkanäle. Die Protokolle und Datenträger sind nach Rücksprache bei der AGL mit 8-stelligen Schachtnummern zu erstellen. Die Beauftragung und Kostenübernahme für die Kamerabefahrung und Druckprüfung obliegt dem VP. Dies gilt sowohl für die Erstinspektion als auch für die Gewährleistungsabfahung. Bis zur Inbetriebnahme bzw. Übergabe der öffentlichen Entwässerungsanlagen ist der AGL eine vollständige Anlagendokumentation, gemäß den in Anlage 2, Buchstabe A genannten Vorgaben auch als Datensatz für die Kanaldatenbank der AGL zu übergeben.
- (3) Das Straßenbegleitgrün ist erst nach zweijähriger Fertigstellungspflege (VOB) abnahmefähig (Zwischenabnahme). Die Gewährleistung ab dieser Zwischenabnahme wird auf 2 Jahre festgesetzt und endet mit dem Zeitpunkt der Schlussabnahme, folglich nach einem Pflegezeitraum von insgesamt 4 Jahren.
- (4) Teilabnahmen sind zulässig. Teilabnahmen werden nur für komplett fertig gestellte und in sich abgeschlossene Erschließungsabschnitte (Kanalnetz, Straßenbau) durchgeführt.
- (5) Die Stadt setzt den jeweiligen Abnahmetermin auf 1 Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der jeweiligen Fertigstellungsanzeige, bei Kinderspielplätzen muss zusätzlich das Abnahmeprotokoll des TÜV vorliegen, im Einvernehmen mit dem VP fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem VP gemeinsam und formal abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistung (Bauwer-

ke), die vorbehaltenen Mängel, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll verzichtet, sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der Abnahme an gerechnet, durch den VP zu beseitigen (§ 10 Abs. 8 gilt entsprechend).

- (6) Gerät der VP mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. (4) in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des VP beseitigen zu lassen.

§ 13 Rechte der Stadt und der AGL bei Mängeln

- (1) Der VP übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängelbeseitigungen für die Mängelansprüche der Stadt bzw. der AGL gegenüber dem VP wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt bzw. der AGL für die öffentlichen Kanäle. Im Übrigen gilt die VOB für diesen Vertrag als vereinbart. Die ansonsten geltenden gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf die Verjährung von Planungsfehlern und daraus resultierenden Ansprüchen zur Mängelbeseitigung bleiben von der hier getroffenen Fristenregelung unberührt.
- (3) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelbeseitigungen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des VP aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt bzw. die AGL für die öffentlichen Kanäle über. Der VP hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Regelungen zur Abtretung der Rechtsansprüche an die Stadt bzw. die AGL in seine Verträge aufgenommen werden. Der VP wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 14 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gem. § 12 und der Übergabe aller Unterlagen und Nachweise nach § 10 Abs. 11 nebst Anlage und § 5 Abs. 2 gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt bzw. die Anlagen der öffentlichen Kanalisation auf die AGL über. Die Stadt bzw. die AGL übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Übernahme erfolgt spätestens sechs Monate nach der Abnahme. Der VP kann eine Fristverlängerung beantragen, sofern er durch Dritte an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist.
- (2) Die Stadt widmet die von dem VP an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung nicht vorgesehen ist, gibt die Stadt die Erschließungsanlagen für die Be-

nutzung durch die Allgemeinheit frei. Der VP stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

§ 15 Beitragsrechtliche und sonstige Kostenregelungen

- (1) Die Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB innerhalb des Vertragsgebietes stellt der VP auf eigene Kosten her.

Bezüglich der für das Vertragsgebiet zu zahlenden Abwasserbeiträge für die Beseitigung von Schmutz- und Grundstücksoberflächenwasser wird festgestellt, dass der Abwasserbeitrag insbesondere durch die Herstellung der Kanäle im Vertragsgebiet abgegolten ist.

Es besteht Einigkeit darüber, dass durch den Abschluss dieses Vertrages weder ein beitragsfähiger noch ein nichtbeitragsfähiger Erschließungsaufwand bei der Stadt verbleibt. Die künftigen Erwerber der Baugrundstücke werden von der Stadt somit weder zu Erschließungsbeiträgen noch zu Abwasserbeiträgen herangezogen.

- (2) Die künftigen Aufwendungen für Bodenuntersuchungen, Gutachten und Sonderleistungen sowie die Kosten der Einrichtung und Beseitigung provisorischer Baumaßnahmen trägt ausschließlich der VP.

Die Kosten für die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle trägt der VP. Der VP wird die Herstellung der Grundstückskontrollschächte auf den Grundstücken vertraglich sichern.

§ 16 Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und der E-Mobilität im Vertragsgebiet

- (1) Der VP ist an der Förderung des ÖPNV und der E-Mobilität interessiert und gestattet daher die Nutzung der künftig öffentlichen Verkehrsflächen für den ÖPNV bereits vor der Verkehrsübergabe und Widmung. Die Stadt und der VP stimmen den Beginn der Nutzung, die Streckenführung und ggf. aufgrund von Bauabläufen notwendige Änderungen miteinander ab.
- (2) Der VP wird ferner in Abstimmung mit der Stadt darauf hinwirken, dass an geeigneten Standorten für 25 % der öffentlichen Stellplätze Ladestationen zur Unterstützung der E-Mobilität für PKWs und E-Bikes errichtet werden, soweit ein Bedarf hierfür festgestellt wird. Zur Versorgung des Gebietes mit Starkstrom vgl. § 10 Absatz 3.

Kompensation

§ 17 Ablösung der Kosten für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Vertragsgebietes

Die Stadt wird die außerhalb des Vertragsgebietes liegenden Ausgleichsflächen für den Artenschutz herstellen, unterhalten und das Monitoring durchführen. Hierbei handelt es sich um die im Eigentum der Stadt befindliche Ochtmisser Wiese an der

Vögelscher Straße. Die der Stadt hierfür entstehenden Kosten wird der VP der Stadt einmalig pauschal in Höhe von brutto 55.000,00 € erstatten. Der Betrag ist sechs Monate nach Vertragsabschluss fällig.

§ 18 Interner Ausgleich und Artenschutz

Der VP wird die im Umweltbericht, Stand 27.02.2018, Büro Elbberg, für das Vertragsgebiet geforderten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben des Artenschutzgutachtens vom 07.04.2017, Büro Elbberg, auf eigene Kosten durchführen bzw. sicherstellen, dass die Erwerber von Baugrundstücken dieser Verpflichtung nachkommen. Hierzu übergibt die Stadt dem VP eine Liste der Maßnahmen und der zugeordneten Grundstücke. Die der Stadt für das Monitoring entstehenden Kosten werden auf Nachweis erstattet.

Grünanlagen, Kinderspiel- und Bolzplätze

§ 19 Grünanlagen, Kinderspiel- und Bolzplätze

- (1) Der VP wird die für das Vertragsgebiet festgesetzten Grünanlagen, Kinderspiel- und Bolzplätze einschließlich der zugehörigen Wegeflächen und weiterer Ausstattung herstellen. Die Regelungen des Abschnitts „Erschließung“ gelten entsprechend.
- (2) Planung und Bau der Kinderspiel- und Bolzplätze werden durch den VP veranlasst. Die Feststellung der Erforderlichkeit von Maßnahmen (Entwurfsskizze) und deren nähere technische Ausführung sowie die Ausstattung (Materialien, Pflanzen, Spielgeräte und deren Qualität) obliegen der Stadt und sind für den VP verbindlich. Vor Beginn der Planung wird die Stadt in terminlicher Abstimmung mit dem VP eine Kinderbeteiligung vor Ort durchführen. Die Stadt verpflichtet sich, bei der Ausstattung den Standard entsprechend anderer Baugebiete (z. B. im übrigen Hanseviertel) anzuwenden. Die Kosten für Spielgeräte wird auf 200.000,00 € brutto begrenzt. Die Übernahme der Spielplätze erfolgt erst nach Abnahme und Freigabe durch den TÜV.
- (3) Alle im Zusammenhang mit § 19 entstehenden Kosten trägt der VP.

Deckung von besonderen Wohnbedürfnissen

§ 20 Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

- (1) Der VP wird dafür sorgen, dass mindestens 210 Wohneinheiten im Vertragsgebiet für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen errichtet werden. Der VP kann die Wohneinheiten im Rahmen eines Wohnbauförderprogramms gem. § 3 Absatz 2 NWoFG oder § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG errichten oder von Dritten errichten lassen. Sofern keine Fördermittel für sozialen Wohnungsbau eingeworben werden, stimmt die Stadt der Herstellung von Wohneinheiten mit Mietpreisbindung zu.

- (2) Die Wohneinheiten werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 I, WA 10 sowie im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 III im Gebäude 37 und dem Mischgebiet zwischen Horst-Nickel-Straße und Carl-Gottlieb-Scharff-Straße erstellt. Sollten in diesen Baufelder nicht alle Wohneinheiten nachgewiesen werden können, sind weitere Wohneinheiten im übrigen Vertragsgebiet zu erstellen.
- (3) Die Stadt beabsichtigt, durch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH 90 Wohneinheiten als sozial geförderten Wohnraum zu schaffen. Diese Wohneinheiten werden auf das vorgenannte Gesamtkontingent angerechnet. Der VP reserviert der Lüneburger Wohnungsbau GmbH für dieses Vorhaben das Grundstück mit der Festsetzung WA 10 im Bebauungsplangebiet Nr. 153 I bis zum 31.12.2019. Sollte die Lüneburger Wohnungsbau GmbH in dieser Zeit das Grundstück nicht erworben haben, steht es dem VP frei, das Grundstück anderweitig zu veräußern.
- (4) Wohneinheiten mit Mietpreisbindung sind bis zum Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu einem Preis von 7€/qm Kaltmiete zu vermieten. Nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung (20 Jahre ab Bezugsfertigkeit) etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig, wobei der Mietzins innerhalb von jeweils 3 Jahren nicht um mehr als 15% erhöht werden darf. Die sich so ergebende Miethöhe ist auch im Falle einer Wiedervermietung einzuhalten. Abweichende Vereinbarungen i.S. von § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete, sind nicht zulässig.
- (5) Soweit der VP Grundstücke veräußert, auf denen sozialgeförderter oder mietpreisgebundener Wohnraum entstehen soll, wird er im Kaufvertrag sicherstellen, dass die vorgenannten Regelungen weitergegeben werden.

§ 21 Deckung des Grundstücksbedarf für Baugruppen

- (1) Der VP wird vor seinem allgemeinen Vermarktungsbeginn in einer Bewerbungsphase vom Frühjahr bis zum Jahresende 2019, ausschließlich Baugruppen auffordern, sich zu bewerben. Bis zum allgemeinen Vermarktungsbeginn wird in der Vergabegruppe (§ 28) über die Grundstücksvergabe an bis zu sechs Bewerber entschieden. Sollten sich in der exklusiven Bewerbungs- und Vergabephase keine oder weniger als sechs Baugruppen für ein Grundstück interessieren, wird der VP für vier weitere Jahre bis zu fünf von der Vergabegruppe zu bestimmende Grundstücke für Baugruppen vorbehalten. Sollte auch in dieser Zeit keine Baugruppe Interesse an den Grundstücken zeigen, steht es dem VP frei, die Grundstücke anderweitig zu veräußern.
- (2) Unter einer Baugruppe ist der Zusammenschluss mehrerer Einzelpersonen zu verstehen, die gemeinsam ein Bauvorhaben zur Eigennutzung umsetzen wollen. Die Organisation in einem Verein, einer Genossenschaft oder einer anderen Gesellschaftsform wird angenommen; Bauträger und Investoren sind ausgeschlossen.

Folgekosten

§ 22 Lärmschutz

Sofern sich in möglichen Normenkontrollverfahren über den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 129 errichteten Lärmschutz hinaus weitere Forderungen zum Lärmschutz ergeben, trägt der VP die der Stadt für die Durchführung der Maßnahmen entstehenden Kosten.

§ 23 Stellplätze

Das städtebauliche Konzept für das Vertragsgebiet sieht die Ausweisung von Stellplätzen im öffentlichen Raum vor. Der VP wird auf der Grundlage des Planungsstands für die Lübecker Straße vom 28.06.2017, Stellplätze an der Lübecker Straße nachweisen, soweit dies für das Vertragsgebiet notwendig ist.

§ 24 Anpassung von Verkehrsflächen

Sollte sich bis zum Ablauf des dritten Jahres nach Schlussabnahme aller öffentlichen Verkehrsflächen herausstellen, dass eine Anpassung des Knotenpunktes Bleckeder Landstraße/Bunsenstraße/Anna-Vogelely-Straße aufgrund der Entwicklung der Bebauungsplangebiete 153 I, 153 II und 153 III notwendig ist, erstattet der VP der Stadt auf Anforderung die nachgewiesenen Kosten des Knotenumbaus bis zu einer Höhe von max. 70.000,00 €.

§ 25 Kinderbetreuung

- (1) Der VP beteiligt sich mit einem Folgekostenbetrag in Höhe von 1.380.000,00 € an investiven Maßnahmen, die aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von Kindern im betreuungspflichtigen Alter erforderlich werden.
- (2) Der Betrag ist am 30.12.2021 fällig.
- (3) Die Hansestadt Lüneburg bietet in den Gebäuden 40 und 41 im Vertragsgebiet eine Kinderbetreuung an, die im Hinblick auf den Zuzug ins Vertragsgebiet derzeit ausgebaut wird. Die Stadt hat die Gebäude nebst Außenflächen von der BlmA erworben. Die von der BlmA anerkannten Erschließungskosten in Höhe von 1.312.157,00 € wird die Stadt entsprechend der Regelungen des Kaufvertrages an den VP zahlen. Die Verrechnung der gegenseitigen Forderungen ist möglich.

§ 26 Quartiersmanagement

Die Stadt plant, mindestens für fünf Jahre im Vertragsgebiet einen Quartiersmanager/Energieberater zu beschäftigen. Ein besonderer Aufgabenschwerpunkt soll in der Energieberatung hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien liegen. Über Mieterstrommodelle und optimierte Dachbegrünungen sowie die Nutzung von E-Mobilität soll umfassend informiert werden. Der VP erstattet der Stadt einen Personalkostenanteil von pauschal 160.000,00 €. Der Betrag ist wie folgt fällig:

50.000,00 €	am 02.01.2020
50.000,00 €	am 02.01.2021 und
60.000,00 €	am 02.01.2022.

Verkauf von Baugrundstücken

§ 27 Bestandgebäude, Erhaltungsverpflichtung

- (1) Der VP wird die Gebäude 10, 32, 33, 34, 37, 38 und 39 bis zu ihrem Verkauf an einen Nutzer erhalten. Der Erhalt der vorhandenen Stallungsfassade ist wünschenswert. Sollten statische Gründe nachweislich gegen einen Erhalt sprechen, stimmt die Stadt dem Abriss zu. Der VP wird das an dieser Stelle geplante Bauvorhaben der Stadt vorstellen und darauf hinwirken, dass durch die Aufnahme architektonischer Merkmale die Besonderheiten dieser Fassade ablesbar bleiben.
- (2) Sollte sich der Verkauf der Gebäude 38 und 39 nicht innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 153 I realisieren lassen, stimmt die Stadt einem Abriss zu.

§ 28 Vergabegruppe

- (1) Die Stadt und der VP werden eine Vergabegruppe bilden. Ziel der Vergabegruppe ist es, die Bebauung im Gebiet im Sinne von § 1 BauGB zu steuern. Dies umfasst vor allem die Berücksichtigung von Bau- bzw. Wohngruppen, die Gewährleistung sozialer Bodennutzung, die Beachtung und Sicherung der bestmöglichen gestalterischen Anforderungen sowie die ärztliche Versorgung im Gebiet.
- (2) Die Vergabegruppe stimmt die Inhalte der Exposés für die zu verkaufenden Baugrundstücke insbesondere hinsichtlich architektonischer Merkmale oder bestimmter Bewerberkreise im einvernehmlichen Miteinander ab. Der VP schlägt der Vergabegruppe einen Käufer bzw. eine Liste der potenziellen Bewerber vor. Die Vergabegruppe trifft zügig gemeinsam eine Entscheidung, an wen die Grundstücke veräußert werden.
- (3) Sofern in der Vergabegruppe keine Einigung auf einen Bewerber möglich ist, wird die Vergabegruppe eine vermittelnde Instanz zur Entscheidung hinzuziehen.
- (4) Sollte der VP im Rahmen der Entwicklung des Gebietes eigene Projekte durchführen wollen, werden die eigenen Projekte des VP in der Vergabegruppe bevorzugt berücksichtigt. Der VP stellt diese mit den relevanten Eckpunkten im Sinne von Absatz 1 der Vergabegruppe vor.
- (5) Die im Rahmen der Vermarktung und Veräußerung von Bauflächen zu treffenden relevanten Entscheidungen werden in der Vergabegruppe diskutiert.

§ 29 Verkauf von Baugrundstücken, Weitergabeverpflichtung

- (1) Bei einer Veräußerung der in § 27 Abs. 1 genannten Gebäude hat der VP den jeweiligen Käufer/Übernehmer zu verpflichten, das Gebäude in seinem Bestand zu erhalten. Diese Verpflichtung hat er durch eine geeignete Vertragsstrafe abzusichern. Des Weiteren hat der VP den jeweiligen Käufer/Übernehmer dazu zu verpflichten, diese Verpflichtung bei einer Weiterveräußerung weiterzugeben. Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist diese Regelung ebenfalls anzuwenden.
- (2) Der VP wird für eine zügige bauliche Entwicklung im Vertragsgebiet Sorge tragen. Der Käufer wird hierzu im Kaufvertrag verpflichtet, das Grundstück innerhalb von fünf Jahren ab Baureife bzw. Erwerb zu bebauen. Sollte mit der Bebauung nicht innerhalb dieser Frist begonnen worden sein, kann der VP das Grundstück zurücknehmen. Neben der Errichtung eigener Bestandsbauten können Baugrundstücke nach Baureife gem. § 73 Abs. 2 BewG weiter veräußert bzw. Erbbaurechte bestellt werden.
- (3) Der VP verpflichtet sich, bei jedem Grundstücksverkauf oder Erbbaurechtsbestellung, spätestens bei der Beurkundung, den Erwerber oder Erbbaurechtsnehmer auf die geltenden Bebauungspläne, die bei der Stadt bzw. über das Geoportal einzusehen sind, hinzuweisen. Insbesondere ist auf die Festsetzungen zur Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (u. a. ermöglichen von Ladestationen, Leerrohre zur hausinternen Stromversorgung) hinzuweisen. Folgende Unterlagen sind auszuhandigen:
 - eine verbindliche Aufmaßskizze der Grundstücksentwässerungsleitungen mit genauer Lagen- und Höheneinmessung zur weiteren Verwendung für den Entwässerungsantrag (sobald diese Daten zur Verfügung stehen). Die Skizzen müssen Unterschrift und Anschrift des ausführenden Unternehmens enthalten.
 - einen Lageplanausschnitt bzw. Gestaltungsplan mit den maßgeblichen Deckenhöhen und den Bezugshöhen (ggf. erst mit Vorlage der durch die Stadt genehmigten Tiefbauplanung; max. Abweichung +/- 2 cm), damit der Erwerber die Baulichkeiten einschl. der nach den Festsetzungen des B.- Planes zulässigen Zufahrt ordnungsgemäß auf dem Grundstück einbinden kann.

In den Kaufvertrag ist aufzunehmen, dass der Erwerber bzw. Erbbaurechtsnehmer im Falle der Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks verpflichtet ist, die vorgenannten Unterlagen weiterzugeben. Die Weitergabeverpflichtung ist nicht grundbuchlich zu sichern.

In den Kaufvertrag ist ferner aufzunehmen, dass der Käufer sich zur Inanspruchnahme der Energieberatung durch den Quartiersmanagers (vgl. § 26) verpflichtet. Der Käufer wird ferner verpflichtet, das zu errichtende Gebäude an das im Vertragsgebiet verlegte Glasfasernetz anzuschließen und einen Grundstückskontrollschacht zu setzen.

- (4) Im Kaufvertrag ist darauf hinzuweisen, dass Veränderungen an hergestellten Erschließungsanlagen nach erfolgtem Endausbau, die von bisher nicht bebauten Grundstücken ausgehen, zu Lasten des Käufers gehen. Ferner ist ein Hinweis aufzu-

nehmen, dass kein Oberflächenwasser vom Privatgrundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeführt werden oder übertreten darf. Sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich sein und der jeweilige Erwerber auf den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt angewiesen sein, so ist der jeweilige Erwerber darauf hinzuweisen, dass bei Bedarf notwendiger Rückhalteraum auf dem Privatgrundstück zu schaffen ist, nur eine gedrosselte Abflussmenge dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden darf und ein zusätzlicher Abwasserbeitrag erhoben werden wird. Auf die Abgabensatzung über die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Lüneburg ist in diesem Fall hinzuweisen.

Schlussbestimmungen

§ 30 Angemessenheitsfeststellung der Kosten für diesen Vertrag

Stadt und VP sind sich darüber einig, dass auch ohne die Nennung eines festen Kostenbetrages für die Baumaßnahme bzw. der Kosten für diesen Vertrag die Gesamtkosten für den VP als angemessen anzusehen sind, da entsprechende Kostenschätzungen bereits vorliegen.

§ 31 Beginn und Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Der Vertrag wird mit dem Erwerb der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücksflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und den Satzungsbeschlüssen über die Bebauungspläne Nr. 153 I bis III wirksam.
- (2) Das Vertragsverhältnis gilt auf Dauer, soweit eine zeitlich nicht begrenzte Pflicht übernommen wurde. Der Vertrag kann nur aus wichtigen, von den Vertragsparteien unmittelbar zu vertretenden Gründen gekündigt werden.
- (3) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Stadt die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zur Mitwirkung bei der Erschließung ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert,
 - b) der VP die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder Verschulden der von ihm beauftragten Unternehmen nicht erfüllt.
- (4) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen entsprechend.

§ 32 Rechtsnachfolge

- (1) Die Rechte und Pflichten des VP aus diesem Vertrag sind im Falle einer Einzelrechtsnachfolge auch für den Rechtsnachfolger bindend.
- (2) Der VP wird die mit diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten im Falle einer Einzelrechtsnachfolge auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen, soweit nicht ein Übergang kraft Gesetzes erfolgt.

- (3) Eine vertraglich geregelte Einzelrechtsnachfolge für diesen Vertrag bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

§ 33 Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen

Sollten einzelne Vereinbarungen in diesem Vertrag unwirksam sein, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt werden. Die unwirksamen Abreden sind durch gültige Bestimmungen gleichwertigen Inhalts zu ersetzen.

§ 34 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

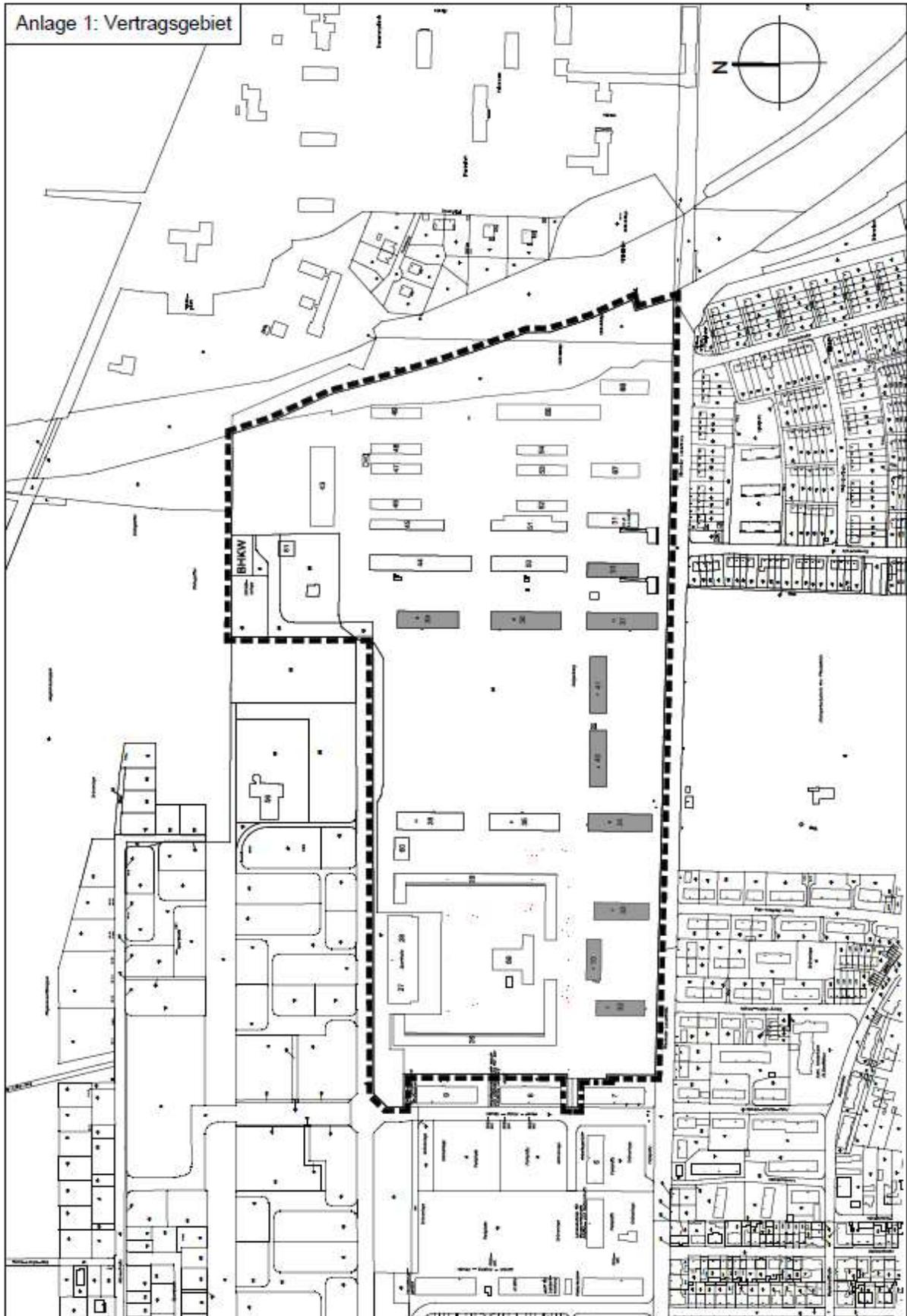
§ 35 Kosten

Die Kosten des Notarvertrages und seiner Durchführung zur Übereignung der öffentlichen Flächen an die Stadt einschl. etwaiger Grunderwerbssteuern trägt der VP.

§ 36 Erfüllungsort

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag ist Lüneburg.

Anlage 1 – Vertragsgebiet



Anlage 2 - Dokumentation

Hinweis: ***Pläne sind sowohl im Original als Plot als auch digital im .pdf- und .dwg-Format vorzulegen!***

A. Anlagen der öffentlichen Kanalisation, zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser

Zur Abnahme, auch von Teilabschnitten der Anlagen und Übergabe an die AGL, hat der VP eine vollständige Anlagendokumentation zu übergeben.

Sämtliche Bestandsinformationen und sonstigen zum Betrieb der Anlagen notwendigen Informationen, wie z.B. Bedienungsanleitungen, Protokolle von Dichtheitsprüfungen, Zertifikate, Anlagenwerte usw. sind digital soweit aufzubereiten, dass sie in die Kanaldatenbank der AGL übernommen werden können. Details dazu sind rechtzeitig im Vorwege mit der AGL abzustimmen.

- Sämtliche entsprechend dem tatsächlichen Ausbau geänderten Unterlagen und Pläne, insbesondere:

Lageplan im Maßstab 1:500 der Kanäle mit eingetragenen Deckel- und Sohlenhöhen, bezogen auf N.N., Einmessung (im UTM-Koordinatensystem gem. ALKIS Vorgabe des Landes Niedersachsen), der Schachtsohlenmitte Nennweiten der Kanäle, Rohrmaterial und evtl. erforderlich gewordener Grundwasserhaltung je Haltung. Sämtliche Daten sind ferner im Excel-Format zur Verfügung zu stellen.

- Lage der Abzweige und der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung mit Einmessung an der Grundstücksgrenze nach Lage und Höhe, bezogen auf N.N.
- Kanalinspektionsdaten gem. Isybau xml 2006/15 nach vorheriger Absprache der Schacht- und Anschlussbezeichnungen mit der AGL GmbH. Je 1 Video pro Haltung, Schacht oder Anschlussleitung.
- Bei evtl. erforderlichen Sonderbauwerken (z.B. Pumpenschächte etc.) ist eine Bestandszeichnung vorzulegen.
- Angabe des Bodenaustausches je Haltung in %, bezogen auf den Bodenaushub.
- Dokumentation der öffentlichen Flächen auf Lageplänen. Je Flurstück ist auf diesen der Flächenanteil, gegliedert nach Gehweg, Fahrbahn, Parkplatz und unbefestigter Oberfläche, anzugeben, sowie die abflusswirksamen Gesamtflächen des jeweiligen Flurstücks, sofern das Niederschlagswasser in Abwasseranlagen eingeleitet wird.

Die Aufbereitung der Daten hat digital zu erfolgen, so dass die Einzugsgebiete, die abflusswirksamen Flächen in die AGL Kanaldatenbank übernommen werden können.

- Ermittlung der Anlagenwerte / der Herstellungskosten für die Anlagen

- a) die ausschließlich der Schmutzwasserbeseitigung dienen (Haupt- und Nebensammler, Sonderbauwerke) ohne Grundstücksanschlusskanäle
- b) die sowohl der Regenwasserbeseitigung von privaten Grundstücken, als auch der Straßenoberflächenentwässerung dienen (Haupt- und Nebensammler, Sonderbauwerke) ohne Grundstücksanschlusskanäle, jedoch auch Vorflutgräben, Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen
- c) die ausschließlich der Straßenentwässerung dienenden Einrichtungsteile
- d) die als Hausanschlusskanäle im öffentlichen Raum zum Anschluss an die Regenwasserkanalisation dienen
- e) die als Hausanschlusskanäle im öffentlichen Raum zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation dienen

Die Ermittlung hat für jeden Straßenzug, jede Kanalhaltung und für jedes Sonderbauwerk zu erfolgen.

Zur Dokumentation der Anlagenwerte / der Herstellungskosten ist folgende Kostenstruktur / Bezeichnung zu übernehmen:

- Kanalisation – 31
 - Schmutzwasserkanäle – 311
 - Hausanschlüsse SW – 3110
 - Regenwasserkanäle – 312
 - Hausanschlüsse RW – 3120
 - Druckrohrleitungen – 313
 - Straßeneinläufe (Gullys) – 314
 - RW Vorfluter – 315
 - Gräben – 3150
 - Teiche – 3151
 - Versickerungsanlagen – 3152
- Pumpstationen – 216

Die Ermittlung der Anlagenwerte / Herstellungskosten hat ohne Kosten des Grunderwerbs, Rückbaukosten, Kosten zur Herrichtung des Baufeldes und ohne Finanzierungs- oder sonstiger Projektnebenkosten der gesamthaften Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, wobei die Aufgliederung nach

- Kosten des Projektmanagements,
- Planungs- und Bauleitungskosten (ohne LP 9 HOAI) und
- Realisationskosten

zu erfolgen.

Die Dokumentation der Anlagenwerte ist vollständig, sachlich und rechnerisch nachvollziehbar, inklusive Kopien von Abrechnungsunterlagen zu erstellen. Auszuweisen sind netto Kosten, d.h. tatsächlich entstandene Kosten ohne gesetzliche Mehrwertsteuer.

- Kopien der Vergabeberichte zu den vom VP abgeschlossenen Verträgen, in Zusammenhang mit der Planung und Herstellung der öffentlichen Kanalisation.

B. Straßen

- Dokumentation analog RE 1985

Die Massenberechnung ist jeweils getrennt nach Straßen und den R-Kanälen, vorzulegen.

- Angabe der Herstellungskosten straßenweise, bzw. falls möglich pro Netzabschnitt, hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Herstellung der:
 - Fahrbahn mit Unterbau und Decke,
 - Gehwege
 - Radwege
 - notwendigen Erhöhungen und Vertiefungen inklusive der Anschlüsse an andere Straßen,
 - Randsteine und Schrammborde
 - Trenn-, Seiten-, Rand-, Park- und Sicherheitsstreifen

C. Wege, Plätze, Grünanlagen, Spielplätze

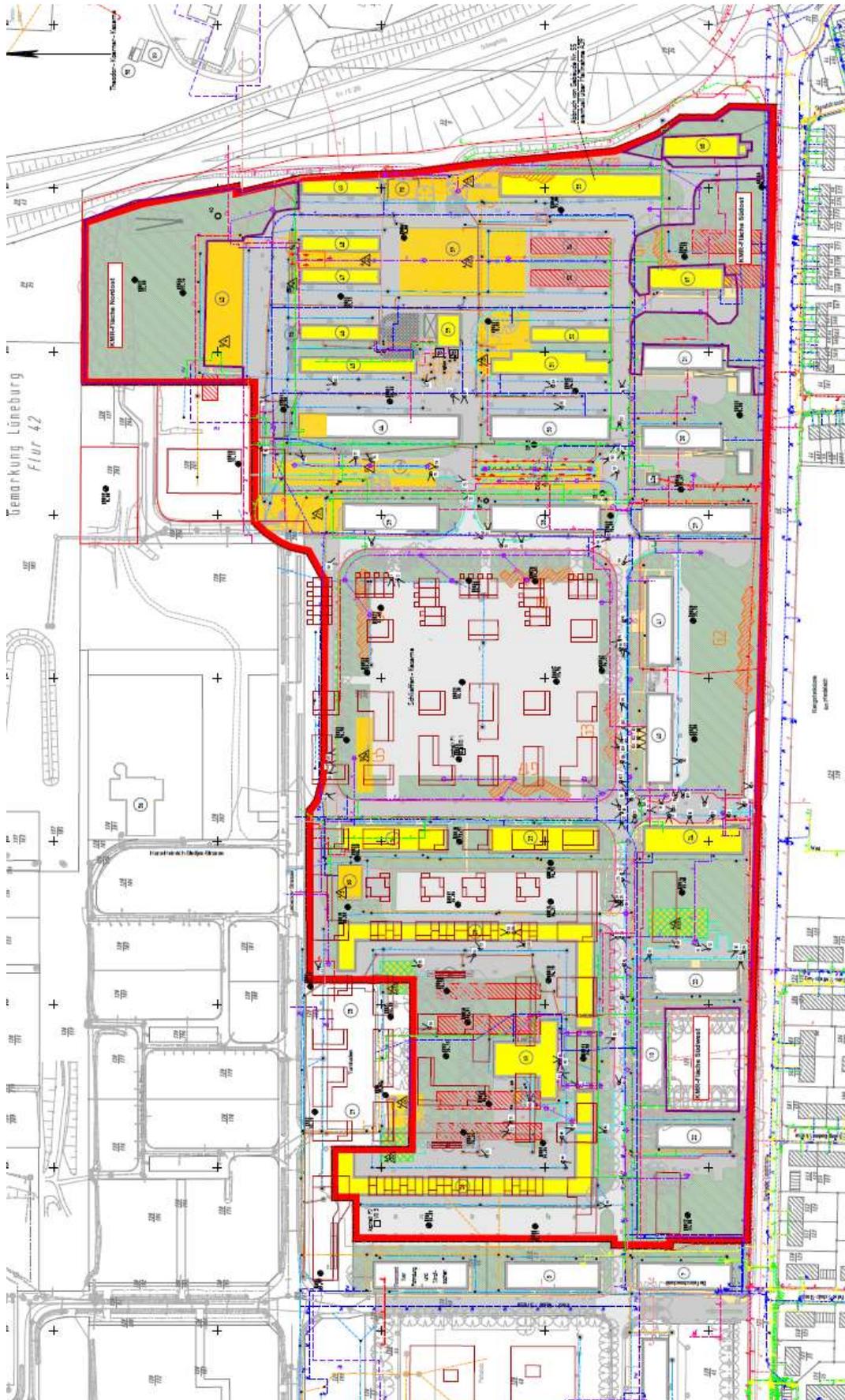
Angabe der Herstellungskosten pro Einzelanlage/Objekt. Die Kosten können bei genauer Angabe der Flächen auch m² - bezogen ermittelt werden.

D. Vermögensgegenstände, wie z.B. Lampen, Spielgeräte, Bänke, Zäune, Verkehrsleiteinrichtungen, etc. :

Einzelaufstellung der Anschaffungswerte der Einrichtungsgegenstände z.B. anhand von Rechnungen inkl. der Kosten für den Einbau bzw. das Aufstellen der Gegenstände. Gleiche Gegenstände (z.B. Lampen) können mit Mengenangabe pro Straße zusammengefasst werden.

Die Angaben zu den Punkten A. bis D. sind jeweils mit dem Nutzungsbeginn, bzw. Datum der Inbetriebnahme, der Straßen, Wege, Spielplätze, Spielgeräte etc. zu versehen.

Anlage 3a – Kampfmittel - Plan



Anlage 3b – Beschreibung der Kampfmittelsondierung

Von: Brakemeier, Ulrich, NLBL, Niedersachsen

Gesendet: Donnerstag, 21. Juni 2018 12:27

An: Hoffmann-Schoenborn, Peter, BlmA

Betreff: Lüneburg, südöstlicher Teilbereich ehem. Schlieffen-Kaserne - Kostenschätzung bzgl. des Kampfmittelverdacht

- 1. Besprechung am 19.04.2018 bei der Stadt Lüneburg**
- 2. Meine E-Mail vom 06.06.2018**
- 3. Übersichtsplan Baugrunduntersuchungen, Entwurfsunterlage Stand 15.09.2016; ergänzte/bearbeitete Version als Anhang beigefügt**
- 4. Ihre E-Mail vom 05.06.2018**

Sehr geehrter Herr Hoffmann-Schoenborn,

der Kampfmittelverdacht für diese Liegenschaft ist, wie ich Ihnen bereits mit Bezug 2 geschrieben habe, sehr vage und unbestimmt.

Grundsätzlich möglich erscheint die unsystematische Entsorgung von Munition/Kampfmitteln mittels Vergrabung. Dieser Verdacht ist durch weitere Maßnahmen der Historischen und/oder Technischen Erkundung nicht erfolgversprechend überprüfbar bzw. ausräumbar. Die bisherigen Erschließungsarbeiten im Rahmen der Konversion der anderen Areale der früheren Schlieffen-Kaserne erbrachten nur unwesentliche Kampfmittelfunde. Unwesentlich deshalb, da nach der verfügbaren Quellenlage (Informationen durch die Stadt Lüneburg und den KBD Niedersachsen) dort keine sprengkräftigen Kampfmittel wie z.B. Granaten aufgefunden wurden, die unter Umständen eine Gefährdung im Rahmen der Nachnutzung bedeutet hätten.

Für den jetzt zur Konversion anstehenden Teilbereich der ehem. Schlieffen-Kaserne ist eine ähnliche Situation zu erwarten, insbesondere wenn man bedenkt, dass hier der militärische Regelbetrieb intensiver als in vormaligen Randbereichen der Kaserne war und die unversiegelten Grünflächen in der Regel klein und vom Gebäudebestand quasi eingerahmt sind. Insofern gehe ich davon aus, dass der für die Liegenschaft postulierte Kampfmittelverdacht nicht das diesbezüglich übliche Lebensrisiko übersteigt, dass im allgemeinen in anderen Bereichen der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere auch der Stadt Lüneburg in dieser Hinsicht besteht.

Eine auch in früheren Jahrzehnten „unorthodoxe“ Entsorgung von Kampfmitteln kann am ehesten in hierfür prädestinierten Bereichen (Boden unversiegelt, Lage etwas abseits, z.B. im Randbereich mit hinreichend großer Fläche und schlechter Einsehbarkeit, vorhandene Senken/Löcher) stattgefunden haben.

Für meine Kostenabschätzung zur Überprüfung des Kampfmittelverdachts habe ich folgende Vorgehensweise gewählt:

1. Kampfmittelvergrabungen können in allen heute unversiegelten (Grün)Flächen prinzipiell möglich sein
2. Zum Kriegsende offene Hohlformen (8 Splitterschutzgräben) können für Kampfmittelvergrabungen genutzt worden sein und sind bevorzugt zu überprüfen
3. Für bewaldete „Randgrünflächen“ besteht eine geringfügig erhöhte Wahrscheinlichkeit der Kampfmittelentsorgung durch Vergrabung.
4. Die Flächen aus 2. und 3. sollen im Vorfeld der Umnutzung hinsichtlich des Kampfmittelverdachts überprüft werden.
5. Die restlichen Grünflächen sollen im Rahmen der Flächenherrichtung baubegleitend überprüft bzw. von Kampfmitteln geräumt werden.
6. Für Flächen/Trassen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Rahmen der Nutzung durch die Bundeswehr entstanden sind (in Bezug 3 als „vorh.“ gekennzeichnet) besteht kein Kampfmittelverdacht. Allerdings durchziehen einige dieser Leitungen die entsprechenden Grünflächen nur vereinzelt, so dass hier dann nur von einer relativen schmalen Grabenbreite auszugehen ist, für die kein Kampfmittelverdacht besteht. Entsprechende Leitungsverläufe werden andererseits erhebliche Überprüfungs-/Räumhindernisse darstellen, mit denen pragmatisch verfahren werden muss, um den Überprüfungs-/Räumaufwand hier nicht maßlos zu übertreiben.

Kostenabschätzung (brutto), Flächenüberprüfung im Vorfeld der Umnutzung

8 ehem. Splitterschutzgräben (G1 (2-mal vorhanden), G2, G3, G4, G5, G16, G17 lt. Bezug 3) mit einer Grundfläche von 2.765 m² und max. Tiefe von 2 m (\wedge = 5530 m³) mittels vollflächiger, punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung gem. AH KMR, Anhang 9.4.6 räumen

5.530 m³ x EP 15 €/m³ = 83.000 € (aufgerundet)

3 randliche Grünflächen, teilweise mit Baumbestand und in der Summe 20.850 m² Fläche w.o. beschrieben räumen (Flächen in Bezug 3 in lila markiert und mit „KMR-Fläche Nordost“ (~10.370 m²), „KMR-Fläche Südost“ (~7.640 m²) und „KMR-Fläche Südwest“ (~2.840 m²) bezeichnet)

Annahmen:

1. für 30 % der Fläche ist aufgrund der zu hohen Störpunktdichte ein Abziehen des Bodens bis 30 cm unter Geländeoberkante (uGOK) mit Ausbreitung des Bodens und manueller Separation der Störkörper erforderlich, mit EP von 12 €/m³; ergibt ca. 1.880 m³ x 12 €/m³ = 22.600 € (aufgerundet) zzgl. anschließende KMR bis 0,5 m uGOK mit Störkörperdichte 0 bis 3 Störkörper/m², mit EP 1,20 €/m²; ergibt 14.595 m² x 1,2 €/m² = 17.500 € (abgerundet)
2. für 70 % der Fläche ist eine Einzelpunkträumung gem. o.a. Anhang 9.4.6 der AH KMR möglich mit der Leistungsposition „KMR bis 0,5 m uGOK mit Störkörperdichte >3 bis 5 Störpunkte/m², mit EP von 2 €/m²; ergibt 14.595 m² x 2 €/m² = 29.200 € (aufgerundet)
3. zzgl. einer „punktuellen KMR für tieferliegende Störkörper >0,5 m bis 1,25 m uGOK“ für 150 Störkörper, mit EP von 11,50 €/St; ergibt 150 x 11,50 € = 1.725 €

4. Räumerschwermetalle an Fundamenten im Boden der KMR-Fläche Südost, zusätzlicher Aufwand für Hand-/Suchschachtung von rund 1.000 €
5. Weitere Kosten für Baustelleneinrichtung etc. (4.000 €, auch für die o.a. 8 ehem. Splitterschutzgräben), Baumfällarbeiten mit baubegleitender KMR (10.000 € für geschätzt 80 Bäume), Räumung von Strauch- und Buschwerk (auf rund 10.000 m² Fläche für 2.500 €), Einmessung der Räumflächen (11 Stück für 1.650 €)

Summenbildung für gewerbliche KMR-Leistungen: 173.000 € (abgerundet)

Zzgl. 20 % für Ingenieurleistungen (Planung, Ausschreibungsunterstützung, örtliche Bauüberwachung, Abstimmungen mit AG und Aufsichtsbehörden etc., Endbericht erstellen): 34.600 €

Kostenabschätzung (brutto), Flächen mit baubegleitender Kampfmittelräumung im Rahmen der Flächenherrichtung

Flächenansatz für restliche Grünflächen: 81.749 m² (heutige Grünflächen mit potentieller Kampfmittelvergrabung, Flächenaufstellung gem. Bezug 3) abzüglich o.a. Flächenüberprüfung von 20.850 m², abzüglich der bereits geräumten Flächen der o.a. Splitterschutzgräben von anteilig 2.600 m², abzüglich von Kleinstflächen (Summe aus 42 Flächen < 100 m² gem. Aufstellung lt. Bezug 3.) von 1.563 m² ergibt 56.736 m²;
56.736 m² mittels baubegleitender Kampfmittelräumung gem. AH KMR, Anhang 9.4.3 räumen; EP 500€ pro Sondiertrupp und Arbeitstag (8 Stunden); mit einer angenommenen durchschnittlichen Tagesleistung von 300 m² ergibt sich ein Aufwand von 94.560 € für gewerbliche KMR-Leistungen zzgl. Ingenieurleistungen w.o. von 18.912 €

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Brakemeier
Dipl.-Geophysiker | BL 1531

Referat BL 15 | Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz /
Kampfmittelräumung

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL)

Waterloostr. 4 | 30169 Hannover

Telefon 0511-101-3308 Telefax 0511-101-2499

ulrich.brakemeier@nlbl.niedersachsen.de | <http://www.nlbl.niedersachsen.de> |

<http://www.leitstelle-des-bundes.de>

Anlage 4 - Militärischer Nutzungsbereich

