

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	20.10.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.10.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	03.11.2022	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit der 3B Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG, Am Lenkwerk 11, 33609 Bielefeld, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Realisierung eines Vorhabens incl. öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 12.09.2019, TOP 19.8; StEA 17.09.2019, TOP 27.1; Drucksachen-Nr. 9048/2014-2020  
Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 04.06.2020, TOP 15; StEA, 09.06.2020, TOP 24.2; Drucksachen-Nr. 11069/2014-2020

**Beschlussvorschlag:**

Dem Durchführungsvertrag mit seinen Regelungen wird zugestimmt.

**Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2020 als Entwurf beschlossen. Insoweit wird auf die Vorlage des Bauamtes (Drucks.-Nr. 11069/2014-2020) verwiesen. Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB ist der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die Zustimmung der 3B Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG als Vorhabenträger zum Vertragstext wurde am 15.08.2022 erteilt.

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Durchführungsvertrag

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

zwischen

1. der **Stadt Bielefeld**, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
33597 Bielefeld  
  
- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -  
  
und
2. der **3B Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG**,  
Am Lenkwerk 11, 33609 Bielefeld,  
vertreten durch Herrn Christoph Borchard, Herrn Jürgen Böhnke und Herrn Detlef  
Biber,  
  
- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -.

#### § 1

#### Gegenstand und Bestandteile des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Studierendenwohnanlage Campus Nordpark im Stadtbezirk Mitte.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“.

#### § 2

#### Beschreibung des Vorhabens

1. Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um eine 4 bis 5-geschossige Wohnanlage in geschlossener Riegelbebauung (mit Flachdach) mit insgesamt ca. 300 Ein- und Zweiraumappartements (davon mindestens 40 öffentlich geförderte) für Studierende, Gemeinschafts- und Arbeitsflächen sowie bedarfsorientierten gewerblichen Nutzungen (z. B. Coworking Spaces, SB-Kiosk, SB-Waschsalon, Internetcafé, studentische Startups, Fahrradbox- und E-Bike-Verleih, E-Carsharing).

Darüber hinaus vorgesehen bzw. möglich sind nutzungsbezogene Büro- und Verwaltungsräume, eine Hausmeisterwohnung, zugehörige Nebenräume mit Werkstatt sowie weitere nutzungsbezogene Technik- und Abstellräume.

2. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt (StEA) hat mit Beschluss vom 17.09.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt. In seiner Sitzung am 09.06.2020 hat er den Bebauungsplan als Entwurf sowie dessen Offenlegung beschlossen. Die Offenlegung erfolgte vom 11.09. bis einschließlich 12.10.2020. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt wird für die Sitzung am 03.11.2022 angestrebt.
3. Der Vorhabenträger ist Nutzungsberechtigter sämtlicher für das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen. Er ist Eigentümer des größten Teils der Flächen (Gemarkung Bielefeld, Flur 51, Flurstück 1358) und Erbbauberechtigter für das Grundstück Gemarkung Bielefeld, Flur 51, Flurstück 1357.

### § 3

#### Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 und den Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen entsprechenden Bauantrag zu stellen und das Bauvorhaben spätestens bis zum **30.06.2026** fertigzustellen, soweit keine rechtlichen Hinderungsgründe vorliegen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
3. Kommt der Vorhabenträger seiner Bauverpflichtung in der in Abs. 2 genannten Frist nicht nach, hat er der Stadt die Kosten für die gem. § 12 Abs. 6 BauGB vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplanes und weitere nachgewiesene Schäden zu ersetzen.
4. Der Vorhabenträger erklärt, dass die Finanzierung des Vorhabens bis zur vollständigen Fertigstellung gesichert ist.

### § 4

#### Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, Vertragsstrafen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im zur Meller Straße gelegenen Gebäuderiegel Haus 4 **mindestens 40 Wohneinheiten** im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (Einkommensgruppe A) mit langfristiger Mietbindung zu erstellen.

Die Gebäudeplanungen, der Wohnungsschlüssel, die Förderkontingente sowie die Zeitabläufe sind mit der Bewilligungsbehörde frühzeitig abzustimmen. Die von der NRW.BANK geforderte Bonitätsprüfung für die Förderdarlehen ist zeitnah einzuleiten.

Die Verpflichtung entfällt für die Wohnungen, für die innerhalb von zwei Jahren nach Bewilligungsreife der Förderanträge für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (einschließlich erfolgter positiver Bonitätsprüfung der NRW.BANK) keine Fördermittel zur Bewilligung dieser Förderanträge zur Verfügung stehen.

2. Bei einem Weiterverkauf des Grundstücks mit Haus 4 an Dritte orientiert sich der Grundstückskaufpreis an dem Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs.
3. Bei einem Verstoß gegen die in Abs. 1 übernommene Verpflichtung zur Schaffung von mindestens 40 öffentlich geförderten Mietwohneinheiten ist eine **Vertragsstrafe** von **63.000,00 €** für jede nicht entsprechend hergestellte Wohneinheit zu zahlen. Dieses gilt auch bei Nichtweitergabe der Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger (siehe § 12).
4. Bei einem Verstoß gegen Abs. 2 ist eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland zuzüglich eines Zuschlags von 10 % zu zahlen.
5. Die Vertragsstrafe nach Abs. 3 und 4 wird jeweils innerhalb von vier Wochen, nachdem die Stadt schriftlich auf den Verstoß hingewiesen hat, fällig.
6. Bei Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entfällt die entsprechende vertragliche Verpflichtung.

## § 5 Schallschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden umfassenden **Schallschutzkonzeptes** mit folgenden Bestimmungen:

- Die vier Hauptgebäude/Gebäudeteile zwischen Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße in Nord-Süd-Ausrichtung (Haus 1, 2, 3 und 4) werden durch drei Zwischenbauten an der Mielestraße (Haus 1a, 2a und 3a) miteinander verbunden und somit als durchgängiger Gebäudekörper entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans ohne Unterbrechung errichtet (**Riegelbebauung**);
- zudem werden nur Grundrisslösungen umgesetzt, die **keine schutzbedürftigen Räume** im Sinne der TA Lärm (= Immissionsorte) an den zur Miele- und Meller Straße hin orientierten, im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassadenseiten beinhalten. Damit sind insbesondere keine zu öffnenden Fenster von Wohn- und Schlafräumen zu den Gewerbebetrieben ausgerichtet;
- an der **Südseite von Haus 4** (Meller Straße) werden entsprechend des Nutzungsplans **keine Fassadenöffnungen/Fenster von Schlafräumen** vorgesehen, diese orientieren sich in westliche Richtung;
- die **Vorhabenrealisierung** erfolgt „im Ganzen“; die **Nutzungsaufnahme erfolgt erst, wenn das Vorhaben vollständig errichtet ist** (nach der aufschiebend bedingten Festsetzung im B-Plan muss die Wirksamkeit der Schallschutzfunktion der Riegelbebauung vor Aufnahme der Nutzungen gewährleistet sein).
- **Außenwohnbereiche** wie z. B. optional zulässige Balkone und Terrassen sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den lärmabgewandten **Innen-/Gartenhöfen** sowie in Form von insgesamt **4 Dachterrassen** (zwei auf Haus 1

und jeweils eine auf Haus 2 und 3), die ebenfalls lärmabgewandt zur Südseite der jeweiligen Gebäuderiegel orientiert werden, zu errichten. Es werden somit keine Dachterrassen auf Gebäudeteilen errichtet, die nach Norden zur Mielestraße und nach Osten (Haus 4) zu benachbarten Gewerbegebieten orientiert sind.

- Ein **Nachweis passiver Schallschutzmaßnahmen** für Aufenthaltsräume in **Haus 1** (Sudbrackstraße) in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V ist zu erbringen. Die Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109 in Folge Verkehrslärmeinwirkungen sind zu erfüllen; ein nutzungsbezogener Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Herstellung einer **Lärmschutzwand** im Falle der Genehmigung eines nächtlichen Betriebs der Kinder- und Jugendeinrichtung „Falkendom“ (Meller Straße 77): Errichtung und Unterhaltung einer geschlossenen hochabsorbierenden ca. 5,0 m hohen Lärmschutzwand durch den Vorhabenträger entsprechend der Planeintragungen (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) einschließlich der zur Absicherung erforderlichen Rechteeinräumungen bzw. Baulastübernahmen durch die Eigentümer des betroffenen Nachbarflurstücks 1356 bzw. die Stadt (Abstandflächen-Baulast Flurstück 1357).

Die Stadt verpflichtet sich, den Vorhabenträger unmittelbar zu informieren, wenn für den „Falkendom“ eine Genehmigung für einen nächtlichen Betrieb (z. B. auch im Rahmen von sog. „10 seltenen Ereignissen“) erteilt wurde. Die Vertragspartner verpflichten sich, alle notwendigen Schritte zu unternehmen um sicherzustellen, dass die erforderliche – nach Maßgabe der Schallgutachter zu dimensionierende – Lärmschutzwand fertiggestellt ist, sobald der „Falkendom“ nächtliche Veranstaltungen auf Basis einer Genehmigung durchführen kann und zugleich die Studierendenwohnanlage betrieben wird.

## § 6 Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Energie- und Mobilitätskonzeptes vom 02.02.2021 (Architekt Viktor Dück, Bielefeld, Anlage 3) mit **Fernwärmeanschluss** für sämtliche Gebäude, Ausführung der Gebäude mindestens im **KfW-55-Standard** sowie **Photovoltaik in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung** gemäß des Freiflächenplans (Anlage 2) auf den Flachdächern der „Zwischenbauten“ Haus 1a, 2a, 3a und auf den Dachflächen des gesamten Gebäuderiegels Haus 4.

## § 7 Fassadengestaltung

Die Gebäude erhalten einen Wärmedämmverbund-Systemaufbau mit heller Farbgestaltung (Hauptflächen und Sockel z. B. Cremeweiß/RAL 9001). Unterschiedliche Putztechniken und eine farblich abgesetzte Gestaltung einzelner Fassadenbereiche (z. B. Laibungen der Fensteranlagen sowie Teilbereiche abgesetzter Fassadenflächen) sind zulässig. An einzelnen Fassaden zur Mielestraße werden Fassadenbegrünungen umgesetzt. (Details s. § 8).

## § 8 Begrünung und Freiflächenplanung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Umsetzungen:

- **Fassadenbegrünung:** An den zur Mielestraße orientierten Fassaden wird im Bereich der drei Treppenhäuser sowie an der Fassade von Haus 4 gemäß der Anlage 2 „Freiflächenplan“ jeweils eine gebäudehohe Fassadenbegrünung von ca. 40 qm in einer Mindestbreite von 3,0 m vorgenommen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.
- Mindestens **Extensive Dachbegrünung** gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) auf gekennzeichneten Flachdächern der Häuser 1, 2, 3 (auf den 5-geschossigen Gebäudeteilen/oberste Dachebene) sowie auf Haus 4 (komplett und in Kombination mit Photovoltaikanlagen) und darüber hinaus gemäß Anlage 2 „Freiflächenplan“ auf den Flachdächern der „Zwischenbauten“ Haus 1a, 2a und 3a (hier jeweils in Kombination mit Photovoltaikanlagen). Mindeststärke der Vegetationstragschicht 10 cm (z. B. mit insektenfreundlicher Sprosseneinsaat sowie Einsaat mit Trockenrasenkräutern).

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Bereiche der genannten Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

- Anpflanzung einer **Schnitthecke** gemäß Anlage 2 „Freiflächenplan“ als Einfriedung zu den Nachbargrundstücken Sudbrackstraße 36, 38, 40 und teilw. 42 (Ostgrenze). Art: z. B. Hainbuche, Rotbuche oder Liguster mit Mindestwuchshöhe von 1,0 m, Pflanzdichte mindestens 4 Pflanzen/lfd.Meter. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- **Eingrünung der Vegetationsflächen durch Bäume, Stauden und flächige Gehölzpflanzungen sowie Rasenflächen** (z. B. als schnittverträglicher Kräuterrasen) im Sinne der Anlage 2 „Freiflächenplan“.

Die eingetragene Anzahl der anzupflanzenden Bäume entlang Mielestraße und Meller Straße ist bindend. Die eingetragene Anzahl der Baumpflanzungen im Innenbereich ist anzustreben, geringfügige Standortabweichungen sind möglich. Es sind unterschiedliche, standortgerechte Arten zu verwenden (Beispiele s. Freiflächenplan). Alle Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

- **Zufahrten, Wegeführungen und Aufstellflächen** sind bedarfsgerecht im Sinne des Freiflächenplans (Anlage 2) anzulegen. Befestigte Oberflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil, z.B. versickerungsfähiges Betonwerksteinpflaster, Rasengitterplatten etc.).

Es wird eine dem Nutzungsbedarf gerecht werdende „**Möblierung**“ der Freiflächen/Gartenhöfe bzw. der Gemeinschaftsterrassen mit Tischen und Bänken/Sitzgelegenheiten umgesetzt – optional im Freiflächenplan dargestellt. Ergänzend

können im Bereich der „Möblierung“ begrünte Pergolen in den Gartenhöfen errichtet werden.

- **Eingrünung von Müllcontainern/Abstellflächen von Müllbehältern** außerhalb der Gebäude (begrünter Sichtschutz, z. B. durch begrünte Holzblenden, Rank-Gerüste sowie alternativ als feste Schränke einheitlich im Wandmaterial des Hauptbaukörpers).

Geringfügige Abweichungen vom Freiflächenplan (Anlage 2) sind im Einvernehmen mit der Stadt jeweils möglich, soweit sie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

## § 9

### Vorbereitungsmaßnahmen und Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger wird alle für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

Die Verlegung der Gasreglerstation und die Errichtung einer Trafo-Station im Eckbereich Mielestraße/Sudbrackstraße wird in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträger einschließlich Rechteeinräumung durchgeführt.

Die Zufahrt zur Versorgungsfläche an der Mielestraße wird mit herausnehmbaren Absperrpfosten hergestellt.

## § 10

### Erschließung/Mobilität/Stellplätze

Die **Erschließung** der Wohngebäude erfolgt von der Mielestraße, der Meller Straße und der Sudbrackstraße. Der Vorhabenträger übernimmt dabei folgende Verpflichtungen:

Die **Zufahrten für KFZ / Feuerwehruzufahrten** werden entsprechend des Freiflächenplans (Anlage 2) erstellt, in dem Zusammenhang ist bzw. sind

- die erforderlichen **Gehwegabsenkungen** mit notwendigen Änderungen und Anpassungen der Übergänge an die bestehenden öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwege sachgerecht herzustellen;
- die **Fahrstreifenmarkierung** im Zusammenhang mit der Querungshilfe Mielestraße und der Zufahrt zur nordöstlichen Stellplatzanlage zu ändern/anzupassen;
- eine **Ersatzpflanzung** eines Laubbaums an der Meller Straße für den entfallenden Baumstandort im Bereich der geplanten neuen Zufahrt zum Parkhof vorzunehmen;
- insgesamt **5 Stellplätze** (4+1) in Senkrechtaufstellung **an der Meller Straße** in Höhe des geplanten „Parkhofes“ herzustellen;
- der **Rückbau der vorhandenen Zufahrt** mit Bordsteinabsenkung an Sudbrackstraße vorzunehmen.

Für die Änderung oder Neuanlage von Zufahrten an den umliegenden öffentlichen Straßen ist vom Vorhabenträger bei der Stadt – Amt für Verkehr (Team 660.14) – ein **Antrag auf Genehmigung** einzureichen.

**Lieferverkehre und Müllabfuhr** (mit Standorten der Müllcontainer) erfolgen gemäß des Energie- und Mobilitätskonzeptes vom 02.02.2021 (Anlage 3) in Verbindung mit dem Freiflächenplan (Anlage 2).

**PKW-Stellplätze für Studierendenwohnen:** Herstellung von ca. 50 ebenerdigen Stellplätzen nach einem Verteilerschlüssel 1:6 (1 Stellplatz je 6 Wohneinheiten). Eine Konkretisierung der Anzahl Stellplätze in Abhängigkeit von der Gesamtzahl der Wohneinheiten erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Von den notwendigen nachzuweisenden Stellplätzen sind ca. 20 Stellplätze in einzelnen „Parktaschen“ über 6 Zufahrten von der Mielestraße, mindestens 10 Stellplätze auf der nordöstlichen Stellplatzanlage mit richtungsgebundener Zufahrt zur Mielestraße (Beschilderung Ausfahrt Rechtsabbieger) und ca. 16 Stellplätze auf dem „Parkhof“ Meller Straße gemäß der Darstellung im Freiflächenplan (Anlage 2) herzustellen. Der Nachweis weiterer Stellplätze ist im Innenbereich möglich.

Bereitstellung eines **Car-Sharing-Angebotes** mit **Elektrofahrzeugen** und **E-Ladestation** gemäß des Energie- und Mobilitätskonzeptes (Anlage 3).

**PKW-Stellplätze für studierendenbezogene gewerbliche Nutzungen:**

Herstellung weiterer bedarfsorientierter Stellplätze im Innenbereich auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) als optionale und im Freiflächenplan (Anlage 2) als Bedarfsparkplätze dargestellten Flächen. Zunächst wird aufgrund des dargelegten Mobilitätskonzeptes und der zu erwartenden Nutzung durch Studierende auf die Herstellung für diese Nutzungszwecke verzichtet.

Sollten entsprechende Bedarfe jedoch im Sinne eines **Monitorings** erkennbar bzw. nachgewiesen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf Anforderung der Gemeinde die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen und die notwendigen Stellplätze auf eigene Kosten herzustellen.

Herstellung von **mindestens 300 Stellplätzen für Fahrräder** gemäß des Energie- und Mobilitätskonzeptes (Anlage 3) innerhalb der Erdgeschosszonen der Zwischengebäude 1a, 2a und 3a sowie auf Fahrrad-Abstell- und -Unterstellflächen in den drei Gartenhöfen, im Nahbereich der Gebäude und in Fahrradschuppen südlich des Parkhofes Meller Straße. Bei den Eintragungen in Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie Freiflächenplan (Anlage 2) handelt es sich um beispielhafte Darstellungen im Rahmen der Flexibilität. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

**Lademöglichkeiten für E-Bikes** sind bedarfsgerecht zu schaffen.

Herstellung der erforderlichen **Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen** gem. § 5 BauO NRW entsprechend des Freiflächenplans (Anlage 2) – Mindestbreite der Feuerwege zu den Innenhöfen 3,5 m; Standflächen jeweils 11,0 x 5,0 m –. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.



## **§ 11 Sicherheitsleistung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Werktage vor dem Termin der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld, an welchem der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auf der Tagesordnung steht, als Sicherheit für die Kosten des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens und weiterer damit verbundener Schäden (siehe § 3 Abs. 3) eine über **25.000,00 €** lautende selbstschuldnerische **Bankbürgschaft** eines mündelsicheren Kreditinstitutes vorzulegen, die eine einseitige Anforderung der Stadt bei diesem Institut unter Verzicht auf die Einreden nach den §§ 770 und 771 BGB garantiert. Das Kreditinstitut hat in der Bürgschaftserklärung ferner auf die Hinterlegung zu verzichten.

## **§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle einer Rechtsnachfolge, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen, wobei gem. § 12 Abs. 5 BauGB ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt bedarf. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 13 Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 14 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1),
2. der Freiflächenplan „Campus Nordpark“ vom 30.08.2021 (Anlage 2),
3. das Energie- und Mobilitätskonzept vom 02.02.2021 (Architekt Viktor Dück, Bielefeld, Anlage 3)

**§ 15**  
**Rechtswirksamkeit des Vertrages**

Dieser Vertrag wird erst rechtswirksam mit:

1. dem zustimmenden Beschluss des Rates der Stadt zu den Regelungen dieses Vertrages (vorgesehen für die Sitzung am 03.11.2022) und
2. dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 oder der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben.
- 3.

**§ 16**  
**Schlussbestimmungen**

1. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Dritte entsprechend den Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes Einsicht in diesen Vertrag und die damit in Zusammenhang stehenden Vorgänge nehmen können.
2. Vertragsänderungen oder Ergänzungen sowie Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Bielefeld, den

Bielefeld, den

**Stadt Bielefeld**  
**Der Oberbürgermeister**  
**Bauamt**  
**I. A.**

**Vorhabenträger**