



## Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Städtebauliche Verträge regeln im Rahmen städtebaulicher Projekte, welche Rechte und Pflichten der Investor und welche die Stadt übernimmt. Verträge sind vor allem dann bedeutsam, wenn notwendige Regelungen durch einen Bebauungsplan allein nicht getroffen werden können.

Um Ihnen möglichst frühzeitig einen Überblick über die im städtebaulichen Vertrag zu regelnden Verpflichtungen geben zu können, sind nachfolgende Positionen aufgelistet. Die Liste beruht auf den Erfahrungen von geschlossenen Verträgen, ist jedoch nicht abschließend. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages stehen Ihnen Frau Hertwig (Tel.: 0441-235 2396) und Frau Beyer (Tel.: 0441-235 2304) als Ansprechpartnerinnen gerne zur Verfügung. Weiterhin empfehlen wir Ihnen, bereits im frühen Planungsstadium über das zu erstellende Energiekonzept eine Beratung bei der Energieleitstelle (Tel.: 0441-235 2847) sowie zur Grundrissgestaltung von Asylbewerberwohnungen beim Sozialamt (Tel.: 0441-235 2487) wahrzunehmen.

Städtebauliche Verträge, in denen sich der Vorhabenträger verpflichtet, mit der Stadt ein gesondertes Grundstücksübertragungsgeschäft abzuschließen, sind notariell zu beurkunden. Die Kosten dafür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

### Städtebauliche Leistungen

- Städtebaulicher Entwurf, ggf. konkurrierendes Verfahren
- Bebauungsplan inkl. aller Ausfertigungen (durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro)
- Umweltbericht, ggf. Grünordnungsplanung, inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (durch ein qualifiziertes Stadt- oder Landschaftsplanungsbüro)
- Gutachten (z.B. Schallschutz, Boden, Entwässerung, etc.)

### Kampfmittel

- Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN)
- Ggf. Sondierung und Räumung

### Erschließungsanlagen

- Straßen, Wege, Plätze, Verkehrsgrün, Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung
- Grünflächen, Spielplätze
- Äußere Erschließung (z.B. Abbiegespur, Ampel, etc.)
- Entwässerung (RRH/SW/RW): Separater Vertrag mit OOWV inkl. Bürgschaft
- Soziale Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätte, Grundschulklasse, etc.)





## Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft

- Faunistische und floristische Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Aufmaß der Kronentraufbereiche und Bestimmung des Gehölzbestandes
- Interne Maßnahmen
- Externe Maßnahmen, ggf. hierfür Flächenankauf
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3-5 Jahre
- Monitoring der Kompensationsflächen
- Bei Übernahme der Fläche in städtisches Eigentum ggf. Erstattung der Pflegekosten für 25 Jahre

## Preiswerter Wohnraum

- 10% der auf Grundlage des städtebaulichen Leitplans zu errichtenden Wohnungen, kaufmännisch gerundet (d. h. eine Wohnung für preiswerten Wohnraum ab der 5. Wohnung, zwei Wohnungen ab der 15. Wohnung etc.)
- Vermietung an Personen mit geringem Einkommen gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (einfacher Wohnberechtigungsschein)
- Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus städtischen und/oder Landesprogrammen gelten deren jeweiligen Bestimmungen zu Belegungs- und Mietpreisbindungen, wobei die Nettokaltmiete für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erstbezug 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten darf. Sofern keine Fördermittel beansprucht werden, beträgt die Belegungsbindung 10 Jahre und die Nettokaltmiete darf für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erstbezug 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten.  
Die maximal zulässige Miete für Stellplatz, Carport oder Garage wird ebenfalls beschränkt.
- Die Größe der Wohnung muss im angemessenen Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:

Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup>
zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m <sup>2</sup>
drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m <sup>2</sup>
vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m <sup>2</sup>
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich
- Die erforderlichen Wohnungen sind im Vertragsgebiet zu schaffen.

## Altlasten

- Bei Verdacht historische Recherche, ggf. Gefährdungsabschätzung
- Sanierung und ggf. dauerhafte Messeinrichtungen

## Archäologie

- Bei Verdacht auf Bodenfunde ggf. Prospektion
- Bei Bodenfunden Ausgrabung und Dokumentation



## **Energetische Anforderungen**

- Vorlage eines Energiekonzeptes
- Alle Gebäude sind, soweit wie möglich vollständig mit Photovoltaikmodulen oder thermischen Solarkollektoren auszustatten
- EnEV-Nachweisführung einschließlich Wärmebrückennachweisführung und formelle Beschreibung der energetischen Anforderungen zeitgleich mit Bauantragstellung
- Maßnahmen zur baubegleitenden Qualitätssicherung durch einen vom Bauherren zu beauftragten unabhängigen Energieberater einschließlich Nachweisführung spätestens zeitgleich mit der Baufertigstellungsanzeige
- kostenfreie Beratung- und Unterstützung des Fachdienstes Umweltmanagement der Stadt Oldenburg (Tel. 0441 / 235 2847) bei Umsetzung von Effizienzhäusern im Planungsgebiet

## **Grundstücksübertragungen**

- Straßen- und Wegeflächen
- Grünflächen
- Ggf. weitere Flächen für öffentliche Zwecke (z. B. Containerstellplätze)
- Ggf. externe Kompensationsflächen
- Kostenübernahme für Notar, Gericht, Vermessung, Grunderwerbssteuer sowie für Grunddienstbarkeiten und Baulasten

## **Planungskosten / Kosten der Bauleitung**

- Erstattung von Honoraren für externe Ingenieurbüros, Tiefbau-, Stadt- und Landschaftsplanung sowie Gutachter
- Erstattung von projektbezogenen Personal- und Sachkosten und sonstigen Auslagen nach Aufwand

## **Übernahme der Verfahrenskosten**

- Erstattung von projektbezogenen Personal- und Sachkosten inkl. Kosten für amtliche Bekanntmachungen und sonstige Auslagen nach Aufwand
- Übernahme des Prozesskostenrisikos

## **Vertragserfüllungsbürgschaften einschließlich Grundstücksübertragung**

- Erschließungsanlagen
- Äußere Erschließung
- Grünflächen, Spielplatz
- Ggf. Kompensation

## **Gewährleistungsbürgschaften**

- Straßenbaumaßnahmen