

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0143-01/04
„Herrenäcker 2. Änderung - Studentenwohnheim“**

zwischen

der Stadt Schwäbisch Hall
Am Markt 6, 74523 Schwäbisch Hall
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Pelgrim

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

einerseits und

i-live Schwäbisch Hall GmbH
Ulmer Straße 68
73431 Aalen
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Kai Bodamer

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

andererseits.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Flurstück Nr. 746/4), Ellwanger Straße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche; 4.345 qm und des Flst. 745, Ellwanger Straße 21, Gebäude- Freifläche, 50 qm der Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH mit einer vorläufigen Fläche von insgesamt ca. 3.213 qm ein Wohnheim mit 16 Tiefgaragenstellplätzen und 27 oberirdischen Stellplätzen für Studenten, Auszubildende und Schüler zu errichten. Verwirklicht werden soll ein 4- bis 5 -geschossiges Gebäude mit ca.106 Apartments und Gemeinschaftsräumen.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt.

Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“.

Zulässig ist hier: Ein Wohnheim für Personen, welche sich in einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungsmaßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartments für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule), Tiefgarage, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² werden der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich, ebenso wenig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der oben genannten Unterbringung und wird durch entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag, Eintragung einer Baulast und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Hall rechtlich sicher gestellt.

TEIL I

Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Bauvorhaben Studentenwohnheim mit Tiefgarage für Personen, welche sich in einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungs-

maßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartments für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule).

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herrenäcker 2. Änderung – Studentenwohnheim“, Ellwanger Straße, Teilfläche Flurstück Nr. 746/4, und Flst. 745, beide Gemarkung Schwäbisch Hall als Geltungsbereich dargestellte Fläche. (Anlage 1)

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind:

- a) der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Büro LK & P Ingenieure GbR, Mutlangen vom 18.08.2016 (Anlage 1 bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung), jeweils vom 18.08.2016.
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LK & P. Ingenieure GbR (Anlage 2) vom 18.08.2016

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.08.2016 insbesondere:

- a) die Einrichtung eines 4 – 5 geschossigen Wohnheimes für Personen, welche sich in einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungsmaßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartments für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule) mit ca. 106 Wohnheimplätzen und Gemeinschaftsräumen,
- b) die Errichtung einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen und 27 oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie
- c) die Bereitstellung überdachter Fahrradstellplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude als Wohnheim für Personen, welche sich in

einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungsmaßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartments für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig stellen.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt Schwäbisch Hall verpflichtet sich gegenüber dem Vorhabenträger die Ausarbeitung und Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.
- (2) Die Kosten für erforderliche Gutachten, auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt der Vorhabenträger.
- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchführen. Entsprechende Planungen im Vorfeld mit den jeweiligen, im folgenden genannten, Fachbehörden erstellen und nach Genehmigung durch diese auf eigene Kosten herstellen.

Dies ist insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die im folgenden genannten Punkte.

- (4) Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sind einvernehmlich mit der Stadt, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere zur Einhaltung der Festsetzungen (siehe Anlage 3) hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Die zulässigen Materialien werden wie folgt festgelegt:

- grelle und glänzende Materialien und Farben sind nicht zulässig
- Glasflächen / -füllung: nicht spiegelnd

- Werbeträger und Schriftzüge sind max. im 1. OG zulässig und nicht selbstleuchtend

- (5) Extensive und dauerhafte Dachbegrünung des geplanten Gebäudes mit einer Substratschicht von mind. 10 cm, ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Technische Aufbauten sind in Abstimmung mit der Stadt, Abtl. Stadtplanung zu verkleiden.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau der Stadt herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat er diese in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt, Abtl. Tiefbau wieder herzustellen.
- (7) Der östlich des Flst. 746/4 verlaufende Geh- und Radweg darf während der Bauzeit in Anspruch genommen werden und ist spätestens zur Fertigstellung des Bauvorhabens in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau der Stadt, wieder herzustellen. Alle Kosten, die mit der Inanspruchnahme und Wiederherstellung im Zusammenhang stehen, sind von dem Vorhabenträger zu tragen.
- (8) Der Anschluss an den südlich des Grundstücks parallel zur Ellwanger Straße verlaufenden Geh- und Radweg wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. In Abstimmung mit der Abt. Tiefbau der Stadt ist dieser auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Hierzu gehört auch die rote Radwegmarkierung im Ein- und Ausfahrtsbereich und notwendige Bordsteinabsenkungen.
- (9) Die erforderlichen Straßenmarkierungen und Straßenmarkierungsänderungen auf der Ellwanger Straße für die geplante Linksabbiege- und Linkseinbiegespur werden durch die Stadt Schwäbisch Hall auf deren Kosten ausgeführt.
- (10) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.
- (11) Die Leitungsrechte sind zu beachten.
- (12) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (13) der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Beginn der Bauarbeiten Beweissicherungsverfahren bei den Nachbargebäuden insbesondere auf dem Flurstück 1421 und 1421/1 durchzuführen.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind gemäß dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan auf eigene Rechnung herzustellen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.
- (2) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Die Dachflächen sind entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
- (5) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach zwei (2) Jahren durch die Stadt, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915 und 18916 ein (1) Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 zwei (2) Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen.

§ 7 Sonstige Pflichten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Baulast gem. § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger
 - a) das Gebäude ausschließlich zum Wohnen für Personen, welche sich in einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungsmaßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartment für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule) zu nutzen und diese Nutzung auf Dauer beizubehalten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,
 - a) sämtliche Käufer von Wohnheimplätzen im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass in dem Wohnheim auf Dauer ausschließlich Wohnen in dem Sinne stattfindet, dass die Wohnheimplätze nur von Personen, welche sich in einem Studien-, Ausbildungs- oder Schulverhältnis (einschließlich des Besuchs einer Weiterbildungsmaßnahme) befinden oder mit einem Anteil von maximal 10 % der Apartment für aktiv lehrende Personen (Dozenten, Professoren, sonstige Lehrkräfte der Hochschule) bewohnt werden. Diese Verpflichtung ist einem

Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.

Erläuterung: Um die gewünschte begrenzte Nutzung von maximal 10 % der Apartments durch lehrende Personen sicherzustellen, kann dieser Zusatz auch nur in den Kaufverträgen für 10% der verkauften Apartments stehen. Bei allen weiteren Kaufverträgen ist auf diese Nutzergruppe notariell zu verzichten mit der oben beschriebenen Verpflichtung der Weitergabe dieser Verpflichtung an Rechtsnachfolger.

- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, 43 Stellplätze herzustellen. Darauf werden die in der Tiefgarage herzustellenden Plätze angerechnet.

Teil III

Schlußbestimmungen

§ 8 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere für die gem § 5 und § 6 genannten Maßnahmen.
- (2) Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, tragen beide Vertragspartner (Stadt und Vorhabenträger) die jeweiligen durch sie beauftragten Kosten, entsprechend den in diesem Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entbindet den heutigen Vorhabenträger persönlich aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst dann, wenn vorgenannte Rechtsnachfolgerverpflichtung erfolgt ist.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 Bau GB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Schlußbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 Bau GB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich viel mehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (4) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen diese die Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (5) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 7-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält fünf Ausfertigungen.

§ 12 Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht.
- (2) Weicht der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (3) Für das Rücktrittsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Rücktritt hat mit eingeschriebenem Brief mit Rückschein gegenüber der Stadt zu erfolgen. Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.
- (4) § 5 Abs. 2 und Teil III bleiben auch bei einem Rücktritt wirksam.

§ 13 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 5 Abs. 2 sowie Teil III wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass dieser Durchführungsvertrag zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen wird und eine spätere Vertragsänderung bzw. -ergänzung (noch vor Satzungsbeschluss), ggf. auch ein Abschluss eines komplett neuen Durchführungsvertrags, erforderlich sein kann.

Schwäbisch Hall, den

Aalen, den

Oberbürgermeister Pelgrim
Stadt Schwäbisch Hall

Kai Bodamer
Geschäftsführer
i-live Schwäbisch Hall GmbH