Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0122-01 „Neumäuerstraße – Änderung Vogelholz"

zwischen

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

(nachfolgend „Stadt" genannt)

einerseits und

Bauherrengemeinschaft Vogelholz
Ripperg 1
74523 Schwäbisch Hall
vertreten durch
Frau Elisabeth Lay

(nachfolgend „Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes mit der Flurstücksnummer 1000, Vogelholz und einer vorläufigen Fläche von insgesamt ca. 1.686 qm, eine Bebauung von drei Einzelbaukörpern, die im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, zu erstellen. Insgesamt sollen 8 bis maximal 12 Wohneinheiten entstehen.

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.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Baufeldes für die drei geplanten Gebäude.

Zulässig ist hier: eine zweigeschossige Bebauung mit flach geneigten Satteldächern (20 °-25°). Als gemeinschaftliche Flächen sind der Gartenbereich und die Terrassen im Obergeschoss vorgesehen.

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.

Die Wohnbaufläche dient ausschließlich dem oben genannten Vorhaben und wird durch entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag 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, eine Gebäudegruppe mit 8 - 12 WE, 12 Stellplätzen, gemeinschaftlichen Räumen sowie gemeinschaftlichen Garten- und Terrassenflächen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0122-01 „Neumäuerstraße – Änderung Vogelholz", Vogelholz, Teilfläche Flurstück Nr. 1000, Gemarkung Schwäbisch Hall als Geltungsbereich dargestellte Fläche. (Anlage 1)

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind:

a) der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Büro Kuhn Architekten, Schwäbisch Hall (Anlage 1 bestehend aus Lageplan Stand 03.01.2018, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung Stand 03.01.2018, der Begründung Stand 14.08.2017 und den örtlichen Bauvorschriften Stand 14.08.2017)

b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Kuhn Architekten (Anlage 2), Stand 14.08.2017

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 14.08.2017 insbesondere:

a) Das Gebäudeensemble bestehend aus drei zwei-geschossigen Baukörpern mit flachgeneigten Satteldächern, 20-25°. Die drei Hauptgebäude sind mit eingeschossigen Bauteilen mit Flachdach verbunden. Die BGF beträgt ca. 450 m². Es entstehen zwölf Wohnungen/Grundmodule, acht Wohnungen sind mit ca. 32 m² geplant, vier weitere Wohnungen sind mit 45-93 m² konzipiert. Bei einer Zusammenfassung können größere Wohnungen entstehen – zu einem späteren Zeitpunkt wieder kleinere bzw. mehrere Wohnungen. Als gemeinschaftliche Flächen sind der Garten und die Terrassen im OG vorgesehen, zudem werden Abstellräume, Waschraum, Heizungskeller, Fahrradabstellplätze und eine Werkstatt/Gartenhaus gemeinschaftlich genutzt.

b) Die Herstellung von 12 Stellplätzen.

c) Die Anlage des Gartens unter Berücksichtigung der in § 6 (1) bzw. im Umweltbericht des Büros gundelfinger-traub vom 23.05.17, ergänzt am 02.01.18, genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

§ 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 24 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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Schwäbisch Hall die Ausarbeitung und Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

(2) Die Kosten für erforderliche Gutachten, die im Zusammenhang mit dem unter § 5 (1) beschriebenen Verfahren stehen, trägt der Vorhabenträger.

(3) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchführen. Er wird die im Folgenden genannten Planungen im Vorfeld mit den jeweiligen, ebenfalls im Folgenden genannten Fachbehörden erstellen und nach deren Genehmigung, 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.

(5) Extensive und dauerhafte Dachbegrünung von Teilen des Flachdaches, im OG wie im Umweltbericht vorgesehen, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm. Ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, sofern möglich, sind zu begrünen. Technische Aufbauten sind mit dem Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, abzustimmen.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene 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 mit dem Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Tiefbau, wieder herzustellen.

(7) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

(8) Zur Pflege der im Süden liegenden Mauer ist ein Geh- und Wegerecht zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Hall einzuräumen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird im Zuge des Grundstückskauf vertrages näher geregelt.

(9) Die Baustelleneinrichtung im öffentlichen Bereich ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

(10) Die Stadt erteilt dem Vorhabenträger die Erlaubnis, die notwendige Rodung, gemäß des Umweltberichts vom 23.05.17, ergänzt am 02.01.18, des Büros gundelfinger-traub unter der Maßnahme „M2/V2 Rodungszeitpunkt" aufgeführt sowie Baufeldfreimachung bis 28. Februar 2018, durchzuführen – auch wenn der Grunderwerb bis dahin noch nicht abgeschlossen ist.

(11) Gemäß der Stellungnahme vom 13.12.2017 des Landesamts für Denkmalpflege Abteilung 8 im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84,2 Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit, wird auf dem Grundstück eine Saline vermutet. Der Vorhabenträger wird im Vorfeld der Baumaßnahme eine Untersuchung der Baufläche in drei bis vier Bereichen durch einen selbständigen Archäologen veranlassen.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

(1) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks die imVorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind gemäß dem Vorhabenbezogenen 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.
Im Einzelnen sind die im Umweltbericht vom 23.05.17, ergänzt am 02.01.18, des Büros gundelfinger-traub, genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuführen:

M1	Beleuchtung
M2/V2	Rodungszeitpunkt
M3	Flächenversiegelung
M4	Schutz des Oberbodens
M5/V1	Pflanzbindung vorhandener Einzelbaum
M6	Dachbegrünung
V3	CEF Maßnahme Blindschleiche
V4	Nistkästen Fledermäuse und Vögel
A1	Pflanzzwang Entwicklung einer Wiese mit Obstbäumen
A2	Pflanzzwang flächige Feldgehölze

(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, Fach bereich 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.

Teil III

Schlussbestimmungen

§ 7 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.

§ 8 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 Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 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.

§ 10 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 vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzten, 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 3-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

§ 11 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 Rücktritts sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.

(4) § 5 Abs. 2 und Teil III bleiben auch bei einem Rücktritt wirksam.

§ 12 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

Oberbürgermeister Pelgrim
Stadt Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 29.01.18

E. Lay

Elisabeth Lay
Vertreterin Bauherrengemeinschaft Vogelholz