

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schweickerweg 21, 74523 Schwäbisch Hall Flurstück 1741 der Stadt Schwäbisch Hall (§ 12 BauGB)

Die Stadt Schwäbisch Hall, 74523 Schwäbisch Hall
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Pelgrim

- im Folgenden: **Stadt** genannt

schließt – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats –

mit der

Firma Röwisch Wohnbau Schwäbisch Hall GmbH, Am Kreuzstein 9, 74523 Schwäbisch Hall,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Manuel Rößler

- im Folgenden: **Vorhabensträger** genannt

folgende Vereinbarung:

Präambel

Auf dem Grundstück einer ehemaligen Auto-Lackiererei erhielt der Vorhabensträger im Jahr 2017 die Möglichkeit das Grundstück im Schweickerweg 21 zu erwerben. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region entschied der Vorhabensträger gemeinsam mit der Stadt Schwäbisch Hall die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung im Innenbereich zu schaffen. Als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0142-05/03 "Kreuzacker Änderung Schweickerweg" wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Vorhabensträger plant auf dem Grundstück eine Wohnanlage in Form von zwei dreigeschossigen Gebäuderiegeln und einem Staffelgeschoss mit Flachdach sowie einer darunterliegenden Tiefgarage mit insgesamt 20 Wohnungen.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben einer Neubebauung mit 2 Wohngebäuden und Tiefgarage von Flurstück 1741 mit 1774 m².
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (**Anlage 1**) schwarz umrandete Grundstück.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
2. Der Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 0142-05/03 "Kreuzäcker Änderung Schweickerweg", Stand 10.4.18 (**Anlage 2**), Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stand 10.04.2018 (**Anlage 3**) und Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 4**), jeweils vom Büro LK&P. Ingenieure GbR aus Mutlangen.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens; Eigentumsverhältnisse; Erschließung

1. Das Vorhaben betrifft die Neubebauung des Grundstücks Flurstück 1741 in Schwäbisch Hall mit 2 dreigeschossigen Wohngebäuden mit einem Staffelgeschoss, sowie einer darunterliegenden Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Nachbarbebauung. Der Wohnungsmix der 20 Wohneinheiten liegt zwischen 40 und 140 m² Wohnfläche. Der Vorhabenträger sieht 29 Stellplätze vor, davon werden 20 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. An der Nordgrenze des Grundstücks werden darüber hinaus die Anlagen für Müll und Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

Die Gebäude werden mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt. Die Tiefgarage (TG) wird vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt. Sie ragt aufgrund der topographischen Verhältnisse auf der Nordseite hin zur Crailsheimer Straße geschosshoch aus dem Gelände. Hier schieben sich die beiden darüberliegenden Gebäuderiegel etwa 1,80 m über das TG-Geschoss hinaus. Um die bestehende Begrünung durchgängig und dauerhaft zu erhalten ist für diesen Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt.

2. Das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, steht im Eigentum der Röwisch Wohnbau Schwäbisch Hall GmbH
3. Das Grundstück ist erschlossen. Ein grundbuchrechtlich nicht gesicherter Abwasserkanal wird an der südwestlichen Grundstücksecke noch in kleinem Ausmaß umgelegt. Gespräche mit dem Vorhabenträger und dem Eigenbetrieb Abwasser haben ergeben, dass die festgelegte technische Lösung umsetzbar ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen Kostenanteil von 40 von 100 für die Umlegung des Kanals zu übernehmen sowie den umgelegten Kanal grundbuchrechtlich auf dem Grundstück abzusichern.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben an die vorhandene Fernwärmeleitung im Schweickerweg anzuschließen und damit zu versorgen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens ½ Jahr nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen, spätestens drei Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
2. Sollten sich die in Abs. 2 genannten Schritte verzögern, wird der Vorhabenträger die Stadt hiervon unverzüglich unter Angaben der Gründe unterrichten. Die Stadt wird angemessene Nachfristen einräumen, soweit sachliche Gründe nicht entgegenstehen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Umsetzung der Maßnahmen wie im Textteil beschrieben. Hierzu zählen auch die beschriebenen Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen für den Artenschutz.

Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf eigene Rechnung herzustellen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt sein. Weiter sind 5 Nisthilfen für Brutvögel in Zusammenarbeit mit einem Fachgutachter einzurichten. Die Stadt, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.

§ 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 Punkt 1 beschriebenen Verfahren stehen, trägt der Vorhabenträger.
3. Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sind einvernehmlich mit der Stadt, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, abzustimmen.
4. Die Baustelleneinrichtung im öffentlichen Bereich ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

§ 6

Kostentragung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung, soweit in den anderen Absätzen nichts anderes geregelt ist.
2. Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, tragen beide Vertragspartner (Stadt und Vorhabensträger) die jeweiligen durch sie beauftragten Kosten.

§ 7

Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt behält sich das Recht vor, die Bonität des neuen Vorhabenträger zu prüfen und ihre Zustimmung von dem Ergebnis der Prüfung abhängig zu machen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger in der Weise weiterzugeben, dass dieser sich verpflichtet, diese Verpflichtungen und Bindungen seinerseits seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 8

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung bzw. zur Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getätigt hat oder noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen nicht fristgerechter Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden, dies gilt auch für den Fall, dass sich im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens die Nichtigkeit oder Unanwendbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausstellt.

§ 9

Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelung 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 BauGB 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 und durch Urteil bestimmt.
3. Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
4. Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabensträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
5. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen

§ 10

Wirksamwerden

1. Der Vertrag ist erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

für die Stadt Schwäbisch Hall: Schwäbisch Hall, den 25.07.2018

Oberbürgermeister Pelgrim

für den Vorhabenträger: Schwäbisch Hall, den 25.07.2018

Manuel Rößler, Geschäftsführer Röwisch Wohnbau Schwäbisch Hall GmbH

Anlagen

- Anlage 1: Durchführungsvertrag Lageplan
- Anlage 2: Durchführungsvertrag Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Durchführungsvertrag Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage 4: Durchführungsvertrag Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan