



DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

gemäß §12 Abs. 1 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bahnhofstraße/Lehenstraße“

Zwischen der Stadt Asperg,
vertreten durch den Bürgermeister,

- nachstehend Stadt genannt -

und der
Bietigheimer Wohnbau GmbH
Vertreten durch den Geschäftsführer
Carsten Schüler
Berliner Strasse 19
74321 Bietigheim-Bissingen

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Vorhabengebiet (vgl. Anlage 1) Wohnraum zu schaffen. Den Flurstücken 1620/1, 1630, 1631 sowie 1633 soll eine städtebaulich geordnete Bebauung zugeführt werden. Dazu hat er mit der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (vgl. Anlage 2). Es liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragspartner, dass auf dem Gelände zeitnah ein städtebauliches Konzept mit Wohnbebauung realisiert wird.

Der Vorhabenträger hat am 06.07.2021 den Antrag gestellt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 1620/1, 1630, 1631 sowie 1633. Dieses bildet den Vertragsgegenstand und ist im beigefügten Lageplan schwarz umrandet (vgl. Anlage 1). Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 2.865 qm. Es sind insgesamt 38 Wohneinheiten geplant: 1 Hausgruppen mit insgesamt vier Reihenhäusern sowie 34 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. Anlage 2) unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ (vgl. Anlage 3).

§ 2 Vertragsunterlagen

Grundlage für die Durchführung des Vorhabens sind folgende Unterlagen:

- Anlage 1 Lageplan i.d.F.v. 14.09.2021
- Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F.v. 14.09.2021
- Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung des Entwurfs) i.d.F.v. 10.03.2022-13.04.2022
- Anlage 4 Projektbeschreibung i.d.F.v. 26.11.2021
- Anlage 5 Folgekostenberechnung i.d.F.v. 09.03.2022
- Anlage 6 Artenschutzrechtliche Unterlagen des Büros Planbar Güthler
- Anlage 7 Verkehrsplanerische Stellungnahme des Planungsbüro StadtVerkehr, Schönfuss i.d.F.v. 15.09.2021
- Anlage 8 Gutachten „Lärmschutz BV Bahnhofstraße/Lehenstraße“ von ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz i.d.F.v. Juni 2020

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen sind die Grundlage und Bestandteil dieses Vertrages.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Gesamtvorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Lehenstraße“, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Vorgaben dieses Vertrags.
2. Die Kosten der Durchführung trägt der Vorhabenträger.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein statthaftes Verfahren gemäß der Landesbauordnung (LBO) bezüglich des Gesamtvorhabens einzuleiten. Er verpflichtet sich weiter, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bauausführung zu beginnen. Er verpflichtet sich weiter, das Gesamtvorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertigzustellen. Jede der vorgenannten Fristen kann auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers, in dem die Verzögerungsgründe darzulegen sind und der vor Ablauf der jeweiligen Frist bei der Stadt eingegangen sein muss, durch die Stadt verlängert werden. Die Fertigstellungsfrist kann maximal einmal um 1 Jahr verlängert werden.
4. Im Falle der Fristversäumung gilt § 12 Abs. 6 BauGB, wobei § 12 Abs. 6 BauGB bereits bei jeder der vorgenannten Fristen für sich gilt.

Teil III

Anforderungen

§ 4 Anforderungen an das Gesamtvorhaben

1. Die Anforderungen an das Gesamtvorhaben und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die vorliegende Projektbeschreibung, Gutachten und Pläne im Einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
2. Die Wärmeversorgung des Quartiers erfolgt über eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, welche mindestens mit Gas oder einem nachhaltigeren Wärmeerzeuger betrieben wird.
3. Die Mehrfamilienhäuser als auch die Reihenhäuser werden im KfW-Standard 55 oder besser errichtet.
4. Die Dächer der Reihen- und Mehrfamilienhäuser erhalten eine extensive Dachbegrünung.
5. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen Pkt. 5.2 und 5.3 (Anlage 3) sind zu beachten und umzusetzen.

§ 5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

1. Die Tiefgaragenzufahrt, die Stellplätze, die Hofflächen und die Zuwegungen im Quartier sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
2. Den Bauantragsunterlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere die geplante Geländehöhen, geplante Bäume und Sträucher, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.
3. Für den Baumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 6 private Stellplätze

1. Die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordneten privaten Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Tiefgaragenstellplätze werden mit der Möglichkeit der Installation von Wallboxen sowie eines Elektrolademanagements für Pkw vorgerüstet und ausgestattet.

Teil IV

Erschließung

§ 8 Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehende Infrastruktur in den unmittelbar angrenzenden Straßen. Der Hausanschluss erfolgt in der Technikzentrale der Mehrfamilienhäuser. Die Verteilung innerhalb der Gebäude wird durch ein Wärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz gewährleistet. Eine zentrale Heizung und Warmwasserbereitung versorgt alle Häuser, sodass auf Einzelheizungen verzichtet werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des Quartieres erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße und die Lehenstraße

Die fußläufige Erschließung der einzelnen Gebäude wird über oberirdische Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Für die Anschlussbeiträge gelten die gesetzlichen Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes und die Satzungen der Stadt.

§ 9 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten privaten Erschließungsanlagen und die dazugehörigen Leitungen auf eigene Kosten zu erstellen.

Der Vorhabenträger plant den Ausbau der Erschließungsanlagen nach den Vorgaben dieses Vertrages in eigener Verantwortung. Die vom Vorhabenträger aufzustellenden Bauprogramme, Planungsunterlagen (Berechnungen und Ausbaupläne) sowie die Ausführungsplanungen für die Abwasserbeseitigungsanlagen sind jeweils mit den Fachdienststellen der Stadt so frühzeitig abzustimmen, dass eine angemessene Beurteilung möglich ist. Änderungen der Planung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen gelten bindend die einschlägigen technischen Vorschriften sowie die Normen und Bau- und Ausführungsstandards. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 10 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

Die Bauleitung für die Ausbauarbeiten obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung. Er hat Bauleiter einzusetzen, deren Sach- und Fachkunde der Stadt nachzuweisen ist. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Beginn der Arbeiten sowie die terminliche Abwicklung mit den jeweiligen Fachdienststellen der Stadt abzusprechen.

§ 11 Versorgungsträger

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich mit den Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen und, falls erforderlich, die auf dem Grundstück erforderlichen Verlegungen oder Veränderungen von Versorgungsleitungen zu veranlassen. Der Vorhabenträger wird sich dabei mit den Versorgungsunternehmen rechtzeitig vorher abstimmen, dass durch eventuell notwendige Verlegungsarbeiten die Erschließung nicht beeinträchtigt wird und spätere Aufbrüche der Verkehrsflächen vermieden werden.

§ 12 Verkehrssicherungspflicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßenbereiche regelmäßig, auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen. Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder nur in dem zu Aufrechterhaltung des Baubetriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindert.

§ 13 Digitaler Datenbestand

Der Vorhabenträger verpflichtet sich der Stadt innerhalb von 14 Tagen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den digitalen Datenbestand zu übergeben. Der Stadt steht ein uneingeschränktes Vervielfältigungsrecht zu.

Teil V

Kostentragung

§ 14 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen. Dies sind insbesondere Kosten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstehen sowie die Kosten für die Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme. Die Inanspruchnahme personeller Ressourcen wird die Stadt nicht in Rechnung stellen.

§ 15 Folgekostenbeitrag

Durch die beabsichtigte Umwandlung des bisher mit einem Möbelhaus bebauten Grundstücks (bis zum Abriss durch die Vorhabenträgerin) in ein Baugrundstück für Wohnbebauung ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, aus dem sich ein weiterer Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen ergibt. Die hier übernommenen Folgekosten sind Ursache und /oder Folge des geplanten Vorhabens. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher gegenüber der Stadt, einen einmaligen Folgekostenbeitrag für die anteiligen Baukosten an diesen Gemeinbedarfseinrichtungen in Höhe von 58.885,71 € zu leisten.

Der Folgekostenbeitrag wurde von der Stadt anhand von Referenzobjekten und aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ermittelt. Die Berechnung des Folgekostenbeitrages ergibt sich aus der beigefügten Anlage 5 und wird von beiden Vertragsparteien anerkannt. Der Folgekostenbeitrag ist fällig mit der Fertigstellung des Bauvorhabens und mit Übergabe der Wohneinheiten an die neuen Eigentümer sowie mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die noch zu gründende Wohnungseigentümergeinschaft.

Teil VI

Schlussbestimmungen

§ 16 Wechsel des Vorhabenträgers / Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Frist gefährdet ist.

Will der Vorhabenträger nach dem Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan über das Vorhabengrundstück verfügen, insb. Übereignen oder Wohnungseigentum gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz bilden, so obliegt es ihm, dafür zu sorgen, dass er weiterhin „in der Lage“ im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB bleibt, den Vorhaben- und Erschließungsplan und die weiteren Maßgaben dieses Vertrags zu erfüllen. Durch eine Verfügung wird der Vorhabenträger von den Pflichten dieses Vertrags nicht befreit.“

§ 17 Haftungsausschluss

Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.

Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte.


§ 18 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden sind nicht zulässig. Alle Vertragsparteien erhalten je drei Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

Asperg, den 13.04.2022


Bürgermeister Christian Eiberger

Bietigheim-Bissingen, den 14.04.2022


Bietigheimer Wohnbau GmbH, Carsten Schüler - Geschäftsführer