

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Werner-von-Siemens-Straße – Ziegelwiesenweg, 1. Änderung"

zwischen

Stadt Bruchsal

-Stadt-

und

Sibel Özogul,

- Vorhabenträger -

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werner-von-Siemens-Straße – Ziegelwiesenweg, 1. Änderung“ nach § 12 BauGB geschlossen:

Präambel

Sibel Özogul, ist Eigentümerin des Grundstücks Werner-von-Siemens-Straße 17, Flst.-Nr. 12436/16, welches das Eckgrundstück im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße und des Ziegelwiesenweges bildet.

Das Grundstück ist entlang der Werner-von-Siemens-Straße mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches in den Nachkriegsjahren entstanden ist. Südlich entlang des Ziegelwiesenweges schließen sich mehrere zwischenzeitlich abgängige Gewerbebauten einer ehemaligen Bäckerei an. Der übrige Grundstücksbereich ist, soweit nicht Hochbauten vorliegen, nahezu vollflächig als Parkplatzfläche versiegelt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Inneres Stadtgebiet Bahnhofstraße Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975, der ein Mischgebiet festsetzt. Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzung dieser Satzung schließen eine Bebauung entlang des Ziegelwiesenweges mit hochwertigen Wohngebäuden aus.

Ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Inneres Stadtgebiet Bahnhofstraße Bahnhofplatz“ ist auf den sich südlich anschließenden Grundstücken Flst.-Nr. 12427/1 bis 12427/5 eine Reihenhauszeile mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem steilen Dachgeschoss

errichtet worden. Die Gebäude entlang der Werner-von-Siemens-Straße im dortigen Bereich, so auch das Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück, Werner-von-Siemens-Straße 17, Flst.-Nr. 12436/16, sind viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und bilden eine zusammenhängende Straßenrandbebauung aus.

Das Eckgebäude Werner-von-Siemens-Straße 17 soll baulich erhalten bleiben. Ein Neubau soll entlang des Ziegelwiesenweges entstehen, dessen Kubatur auf das vorhandene städtebauliche Umfeld Rücksicht nimmt.

Zur verträglichen Unterbringung der für die vorgesehene Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet ist die Errichtung einer Tiefgarage im Neubaubereich vorgesehen.

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt über die Werner-von-Siemens-Straße und den Ziegelwiesenweg. Der Durchführungsvertrag soll die Umsetzung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sicherstellen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens
- die Absicherung von Maßnahmen des ökologischen Artenschutzes
- die Durchführung der naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, durch gestrichelte Linien gekennzeichnet (**Anlage 1**).

§ 2 Vertragsgrundlagen/-bestandteile

Vertragsgrundlagen/-bestandteile sind:

1. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Werner-von-Siemens-Straße - Ziegelwiesenweg“,
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 22.10.2019 (**Anlage 2**),
3. Planungen und Gutachten nach § 4 und § 5,
4. Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
5. Die Grenzen des Vertragsgebiets gemäß (**Anlage 1**).

§ 3

Eigentumsverhältnisse, Erschließungsrecht, Schutz umliegenden Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger wird Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 12436/16, Werner-von-Siemens-Straße 17. Das Grundstück wird über die Werner-von-Siemens-Straße und den Ziegelwiesenweg erschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen, sind die Flächen, die die Stadt dem Vorhabenträger ggf. mittels gesondertem Gestattungsvertrag für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese von diesem unverzüglich zu beseitigen. Solche Schäden hat er in Abstimmung mit den zuständigen städt. Dienststellen zu beseitigen.

II. Planungen

§ 4

Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet erforderlich sind.
- (2) Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des nachfolgenden § 5 entsprechend.
- (3) Diese städtebauliche Planung ist bis zum Stadium Durchführung der Offenlage der Satzung bereits in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch den Vorhabenträger erarbeitet worden.

§ 5

Fachplanungen

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind und von der Stadt angefordert werden, zu veranlassen.
- (2) Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Untersuchungsprogramme und Inhalte sind vor Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

§ 6 Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
- (2) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres – aus welchen Gründen auch immer – zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz sowie auf andere Entschädigungsleistungen steht ihm gegen die Stadt nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt).

III. Durchführung

§ 7 Bauvorhaben und Nutzung

- (1) Der Vorhabenträger errichtet nach Maßgabe der Vorhabenplanung, in der Fassung vom 22.10.2019, **Anlage 2**, folgende Vorhaben:
 1. Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes Ecke Werner-von-Siemens-Straße/Ziegelwiesenweg
 2. Abriss der Nebengebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12436/16
 3. einen Erweiterungsbau mit acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
 4. eine Tiefgarage mit acht Stellplätzen.
- (2) Die Errichtung und Nutzung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend der Vorhabenplanung vom 22.10.2019.

Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren des Gebäudes sind jederzeit zulässig. Soweit sich in der Fortentwicklung des Planungsstandes weitere Änderungen ergeben, wird diesen Änderungen durch die Stadt bereits heute zugestimmt, soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung in Bezug auf das außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfes gewahrt bleibt, die Änderungen nur in einem geringen Maß und Umfang erfolgen und die sonstige allgemeine städtebauliche Zielsetzung eingehalten wird; ansonsten und darüber hinaus hat der Vorhabenträger zuvor die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der hierauf basierenden Baugenehmigung.
- (2) Der Vorhabenträger hat binnen 6 Monaten seit Rechtskraft der Satzung „Werner-von Siemens-Straße-Ziegelwiesenweg, 1. Änderung“ und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung bzw. ausnutzbarer Baufreigabe im Kenntnisgabeverfahren für das Vorhaben mit dem Bau des geplanten Gebäudes zu beginnen. Die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe im Kenntnisgabeverfahren sind spätestens binnen einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung bei der Baurechtsbehörde vollständig und genehmigungsfähig einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb 24 Monaten ab vereinbartem Beginn bezugsfertig herzustellen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, eine Verlängerung der vorgenannten Fertigstellungsfrist um maximal zwei Jahre zu beantragen, wenn dies aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Der Gemeinderat entscheidet über den Verlängerungsantrag nach billigem Ermessen. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

§ 9 Sicherung der Baudurchführung

- (1) Mit Rücksicht darauf, dass Bauleistungen nur auf eigener Grundstückfläche des Vorhabenträgers durchgeführt werden und der Vorhabenträger ein Eigeninteresse an der Fertigstellung des Bauvorhabens hat, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gefordert.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen.

IV. Maßnahmen des Eingriffsausgleiches und des Artenschutzes

§ 10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Ökologischer Artenschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen des Ausgleichs auf seine Kosten durchzuführen.
- (2) Entsprechendes gilt für evtl. erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen.

§ 11

Baudurchführung und Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen bau-, wasser-, gewerbe-, abfallrechtlichen oder sonst erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Der Vorhabenträger ist insbesondere dazu verpflichtet, auf seine Kosten im Rahmen des Bebauungsplans- sowie Baugenehmigungsverfahrens alle aus Rechtsgründen erforderlichen gutachterlichen Aussagen oder öffentlich-rechtlich gestellten Bedingungen und Auflagen bzw. geforderte Nachweise vollständig und ohne schuldhaftes Verzögern zu erfüllen bzw. zu liefern.
- (2) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert wird.

V. Sonstiges

§ 12

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – bis zur vollständigen Umsetzung der in § 7 genannten Herstellungspflicht – nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, z.B. wenn der Rechtsnachfolger keine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit besitzt; diese Leistungsfähigkeit ist vorab vom Vorhabenträger nachzuweisen. In jedem Fall hat der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, was bei Nichtbeachtung zu einer berechtigten Zustimmungsverweigerung der Stadt führen kann. Mit Zustimmung zur Rechteübertragung bzw. Pflichtenübernahme durch einen Dritten wird der Vorhabenträger aus dieser Vertragsverpflichtung frei.
- (2) Der Vorhabenträger darf bis zur vollständigen Umsetzung der Vertragspflicht nach Ziffer III. das Gesamtgrundstück im Vertragsgebiet nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt veräußern; eine Veräußerung von Wohn- und/oder Teileigentum hingegen ist zulässig, soweit der Vorhabenträger durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherstellt, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt und die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllt werden können. Ferner hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass der Erwerber diese Verpflichtung im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung dessen Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag unter Ziffer III. dieses Vertrages vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

§ 13

Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges

Jede Partei trägt die Kosten der Ausarbeitung dieses Vertrages und dessen Vollzug selbst, vorbehaltlich anderer Regelungen innerhalb dieses Vertrages.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam. Dies gilt nicht für die Regelung der Ziffer II. Diese werden mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die aufschiebende Bedingung entfällt und die Abschnitte III und IV werden wirksam, wenn
 1. eine Baugenehmigung oder Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wurde, oder
 2. der Vorhabenträger mit der Durchführung von Maßnahmen nach Abschnitt III oder IV des Vertrags beginnt.

§ 15 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe erteilt worden ist.
- (3) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
 1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt.
 2. Der Vorhabenträger weist nicht seine private Baubefugnis nach.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Erklärungen der Stadt im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung und des Vorhabenträgers an die Gegenseite sind grundsätzlich schriftlich abzugeben, soweit nicht Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

- (3) Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller früheren im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragspartner, und zwar auch insoweit, als diese vom Inhalt dieses Vertrags abweichen sollten. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bruchsal.
- (5) Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen und Abschriften erteilt:
- 3 Ausfertigungen für die Stadt.....
 - 2 Ausfertigungen für den Vorhabenträger....

Bruchsal, den

Bruchsal, den

gez.
Stadt Bruchsal
vertr.d.d. Oberbürgermeisterin
Cornelia Petzold-Schick

gez.
Sibel Özogul,

