

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP
Stuttgarter Straße / Hornbergstraße in Kornwestheim**

zwischen

Firma Wohnbau Layher GmbH & Co. KG

Riedstraße 1, 74354 Besigheim
vertreten durch Herrn Albrecht Layher
- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

und

Stadt Kornwestheim

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck
- nachfolgend Stadt genannt -

Präambel

Vorhabenträgerin hat das Flurstück 3302/3 erworben und möchte darauf eine Wohnanlage errichten. Derzeit gilt für den betreffenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan vom 11.7.1987. Dieser setzt im nordöstlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 5 Baunutzungsverordnung, im nordwestlichen und mittleren Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und im südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO fest, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind.

Die Vorhabenträgerin beantragt eine Wohnbebauung; hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen soll. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich ein Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wäre demzufolge zu ändern. Die Stadt hat sich entschieden, den Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen, daraus folgt, dass die zuvor genannte Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist und der Flächennutzungsplan nach erfolgter Bebauungsplanänderung lediglich zu berichtigen ist.

Beschreibung des Vorhabens

Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen)
mit Tiefgarage (117 Stellplätze)

§ 1
Gegenstand des Vertrags

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen) mit Tiefgarage (117 Stellplätze) in Kornwestheim.
- b) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2
Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

- a) der Lageplan des Ingenieurbüros Rauschenmaier vom 17.3.2010 mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- b) die Pläne zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2),
- c) die schalltechnischen Untersuchungen zum VEP (Anlage 3),
- d) die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 4),
- e) weitere Anforderungen (Anlage 5),
- f) Merkblatt LR Ludwigsburg Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 6)
- g) Freiflächengestaltungsplan (Anlage 7)
- h) Besonnungsgutachten (Anlage 8)

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen) mit Tiefgarage (117 Stellplätze) entsprechend den Bauplänen des Architekten Schanzenbach vom 17.3.2010 (Anlage 2).

§ 4
Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.

Der Vorhabenträger hat bereits ein Baugesuch für das in § 3 beschriebene Vorhaben bei der Stadt Kornwestheim eingereicht. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten fertig stellen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

1. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die weiteren Anforderungen (siehe Anhang 5) zu erfüllen.
2. Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Dauer zu nutzen, entfällt.
3. Zur Sicherung der in Abs. 1 eingegangenen Bindungen übernimmt der Vorhabenträger eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und der Vorausklage (§ 770/771 BGB) in Höhe von 30.000 EURO zu, die insbesondere sichern soll, dass das Vorhaben fristgerecht und plangemäß errichtet wird und dass die Pflanzgebote umgesetzt werden.
4. Die Bürgschaft wird nach mängelfreier Abnahme zurück gegeben. Sie kann in Teilen zurück gegeben werden, wenn mängelfreie Abnahmen einzelner Maßnahmen erfolgt sind. Der frei zu gebende Betrag wird in das pflichtgemäße Ermessen der Stadt gestellt. Der Vorhabenträger kann sich von der Bürgschaft jederzeit durch Zahlung des verbürgten Betrages befreien. Die Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe der Urkunde.

§ 6 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

§ 7 Regelungen zum Schutz des Bodens

Es wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg Stand November 2009 verwiesen (Anlage 6).

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Maßnahmen des Artenschutzes

1. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
2. ?????

§ 9

Regelungen zum Grundwasserschutz

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung geothermischer Energien mit Erdwärmesonden ist im Baugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, allerdings ist die Bohrtiefe aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aufgrund der Lage im Einzugsbereich einer Heilwasserfassung auf Oberkante Haßmersheimer Mergel beschränkt. Diese stehen ab etwa 80 m unter Gelände an und stellen in der Regel eine überregional bedeutsame wenig wasserdurchlässige Trennschicht im unteren Bereich des oberen Muschelkalks dar.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je 2 Ausfertigungen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. 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.
2. Die Veräußerung von Grundstücken, Grundstücksteilen bzw. Wohnungseigentum im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.
3. Jeder Vorhabenträger ist berechtigt Grundstücke, Grundstücksteile oder Wohnungseigentum zu veräußern, wenn bei der Veräußerung sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach der Veräußerung erfüllen kann. In diesem Fall bedarf die Veräußerung nicht der Zustimmung der Stadt.
4. Soweit ein Vorhabenträger vor Abschluss des Durchführungsvertrages schon Grundstücke veräußert hat, steht er für die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag ein; er stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen der Käufer, gleich aus welchem Rechtsgrund frei. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 13

Baukontrollen, Bauabnahmen und Vertragsstrafen Ordnungswidrigkeiten

1. Auf die gesetzlichen Möglichkeiten der Baukontrolle wird hingewiesen (§ 66 LBO).

Es wird im Einzelnen vereinbart, dass
 - a) der Beginn folgender Arbeiten angezeigt wird
 - aa) Bodenplatte der Tiefgarage
 - bb) Bodenplatte der jeweiligen Bauabschnitte,
 - b) die Beendigung folgender Arbeiten angezeigt wird
 - aa) Decke über Tiefgarage
 - bb) Decke über UG der jeweiligen Bauabschnitte,
 - c) vor Beginn der einzelnen Bauabschnitte der Nachweis erbracht wird, dass
 - aa) die Grundflächen
 - bb) die Abstände
 - cc) die Höhenlage der Gebäude eingehalten sind.

2. Während der Bauausführung werden folgende Bauabnahmen vereinbart (§ 67 LBO):
 - a) Tiefgarage
 - b) Rohbau der jeweiligen Bauabschnitte
 - c) Auf die Bestimmungen des § 67 Abs. 2 – 5 LBO wird verwiesen.
3. Bei Verstößen gegen die Baugenehmigung gelten folgende Vertragsstrafen als vereinbart:
Im Einzelfall 100 bis 10.000 € nach billigem Ermessen der Stadt.
4. Auf die Bestimmungen des § 75 LBO (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
5. Vertragsstrafen nach Abs. 3 und Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 4 können nebeneinander geltend gemacht werden.

§ 14 **Wirksam werden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Kornwestheim, den

Kornwestheim, den

Albrecht Layher

Keck
Oberbürgermeisterin