

Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kindertagesstätte Salamander – Areal in Kornwestheim

zwischen

Imnovation Immobilien Handels AG & Co 3. KG
Druseltalstraße 31
34131 Kassel
vertreten durch
IMMOVATION Immobilien Handels AG
diese vertreten durch den Vorstand
Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann,
Herrn Dipl.-Ing. Peter Mutscher

und

Stadt Kornwestheim

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck

Präambel

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Salamander Areals plant die Innovation AG im Bereich der früheren Werksfeuerwehr den Bau einer Kindertagesstätte. Vorgesehen sind 6 Krippengruppen mit je 10 Plätzen (0 – 3 Jahre) und 3 altersgemischte Gruppen mit je 15 Plätzen (2 – 6 Jahre). Der Geltungsbereich umfasst neben der KITA den Planbereich des „VEP Block 9“ mit den Parkierungsflächen im Innenbereich und entlang der Ebertstraße sowie die Flächen des Zufahrtsbereichs in Verlängerung der Max-Levi-Straße. Die beiden Planbereiche werden zusammengefasst, da sich im Zuge der Planungen der Kindertagesstätte auch im Bereich der Parkierungsanlage im Innenbereich und entlang der Ebertstraße Änderungen ergeben haben. Die bereits getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit dem „VEP Block 9“ das Gebäude betreffend sowie zum Ausbau der Max-Levi-Straße und dem Ausbau einer Fußgänger Verbindung zwischen Max-Levi-Straße und Ebertstraße bleiben bestehen, die Regelungen bezüglich der Parkierungs- und Erschließungsflächen werden angepasst.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben zum Bau einer Kindertagesstätte mit 6 Krippengruppen mit je 10 Plätzen für Kinder von 0-3 Jahren und drei altersgemischten Gruppen mit je 15 Plätzen für Kinder von 2 – 6 Jahren, incl. der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen gem. der Darstellung im Lageplan mit Datum 14.03.2013.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke / Grundstücksteile.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1) vom 14.03.2013
b) die Pläne zur Durchführung des Vorhabens „Kindertagesstätte Salamander Aral“ (Anlage 2 = Baugesuch vom 18.03.2013 (Eingang Stadtverwaltung))
c) Lärmgutachten (Anlage 3)
d) weitere Anforderungen (Anlage 4)
e) Merkblatt LRA Ludwigsburg, Regelungen zum Schutz des Bodens

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau einer Kindertagesstätte entsprechend dem Bauantrag und den Plänen des am 18.03.2013 eingegangenen Baugesuchs.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.

Die Vorhabenträgerin hat bereits ein Baugesuch für das in § 3 beschriebene Vorhaben bei der Stadt Kornwestheim eingereicht. Er wird spätestens 3 Monate nach Rechtskraft

der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertig stellen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- Bei der Realisierung des Vorhabens sind die weiteren Anforderungen (siehe Anlage 4) zu erfüllen.
- Die Vorhabenträgerin hat das Vorhaben auf die Dauer von 20 Jahren zu nutzen.

§ 6

Gegenstand der Erschließung

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben haben sich bzgl. der Erschließungsanlagen Änderungen ergeben, die die Regelungen im Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit „Block 9“ betreffen und entsprechend geändert werden müssen.

Bestandteil der Erschließung sind folgende Erschließungsanlagen:

- a) Parkplatz mit 67 Stellplätzen im Innenbereich
- b) 26 private Stellplätze an der Ebertstraße
- d) 12 öffentliche Stellplätze an der Ebertstraße

Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt als Erschließungspflicht auf seine Kosten die endgültige Planung, Vermessung und Herstellung des Anschlusses des Baugrundstückes an die Goethestraße sowie die innere Erschließung zwischen Bau 9 und der Kindertagesstätte.

Die im Durchführungsvertrag „Block 9“ getroffenen Regelungen zum Ausbau der Max-Levi-Straße und dem Ausbau einer Fußgängerverbindung zwischen Max-Levi-Straße und Ebertstraße bleiben bestehen.

§ 7

Planung der Erschließung

Die Vorhabenträgerin wird die Planung der Erschließung in engem Einvernehmen mit der Stadt erstellen.

§ 8

Ausführende Unternehmen

Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten darf die Vorhabenträgerin nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen. Die Auswahl der Unternehmen bedarf bezüglich ihrer fachlichen Qualifikation der Zustimmung der Stadt.

§ 9

Bauleitung und Schadenshaftung

1. Die Bauleitung für die Erschließungsarbeiten liegt bei der Vorhabenträgerin. Zur Bauüberwachung ist mindestens ein fachlich geeigneter, ingenieurmäßig ausgebildeter Beauftragter der Vorhabenträgerin einzusetzen, der im erforderlichen Umfang auf der Baustelle anwesend sein muss.
2. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt vom Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig vorher schriftlich unterrichten. Die Beauftragten der Stadt haben das Recht, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren.
3. Die Vorhabenträgerin trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; das gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

4. Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht. Für Schäden wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haftet die Vorhabenträgerin allein, es sei denn, dass die Stadt den Schaden schuldhaft verursacht hat.
5. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen gegen sie gerichteten Ansprüchen, die nach diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin zu tragen ist, unverzüglich frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 10

Sicherung der Erschließung

Zur Sicherung der in § 9 eingegangenen Verpflichtungen übernimmt die Vorhabenträgerin eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden und der Vorausklage (§§ 770/771 BGB) in Höhe von 190.000 EUR.

§ 11

Gebrauchsabnahme

Mit der Gebrauchsabnahme werden - sofern keine Beanstandungen vorliegen - die Leistungen der Erschließung abgenommen. Das Ergebnis ist in einer gemeinsam aufzustellenden und zu unterzeichnenden Niederschrift festzulegen. Mit dem Datum der Gebrauchsabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist nach § 13.

§ 12

Schlussabnahme

Nach Abschluss aller Erschließungsarbeiten findet die Schlussabnahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Hierbei ist die Vorhabenträgerin, die Stadt und das Ingenieurbüro beteiligt.

§ 13

Sachmängel

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt für die Zeit von 4 Jahren die Garantie für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihr hergestellten Erschließungsanlage.
2. Die Frist beginnt am Tag der Gebrauchsabnahme nach § 11. Falls eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Frist am Tage der Begehung zur Vorbereitung der Schlussabnahme.

§ 14

Abrechnung des Erschließungsaufwandes

Eine Beteiligung der Stadt an dem im Rahmen des Durchführungsvertrages unter §6 aufgeführten Maßnahmen entstehenden Erschließungsaufwand erfolgt nicht.

§ 15

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten ihrer Durchführung.

§ 16

Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

§ 17

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, Erdsondenbohrungen) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Regelungen zum Schutz des Bodens, Baugrund

Siehe Merkblatt Landratsamt Ludwigsburg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).

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 70 m unter

Gelände an und stellen in der Regel eine überregional bedeutsame, wenig durchlässige Trennschicht im unteren Bereich des Muschelkalks dar.

§ 18

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 der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, 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.

§ 19

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 die Vorhabenträgerin erhalten je 2 Ausfertigungen.
2. 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.

§ 20

Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags 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 die Vorhabenträgerin die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt Grundstücke, Grundstücksteile oder Wohnungseigentum zu veräußern, wenn bei der Veräußerung sichergestellt ist, dass die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach der Veräußerung erfüllen kann. In diesem Fall bedarf die Veräußerung nicht der Zustimmung der Stadt.
4. Soweit die Vorhabenträgerin vor Abschluss des Durchführungsvertrages schon Grundstücke veräußert hat, steht sie für die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag ein; sie stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen der Käufer, gleich aus welchem Rechtsgrund frei. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.

§ 21

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.