

Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Salamander-Areal (8 Stadtvillen) in Kornwestheim

Zwischen

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal

Kornwestheim mbh

Druseltalstraße 31

34131 Kassel

vertreten durch

die Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

und

Stadt Kornwestheim

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck

Präambel

Die Firma Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbh ist Eigentümerin des Salamander-Areals Kornwestheim. Die Firma Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbh hat das Salamander Areal erworben, um es zu einem Wohn- und Dienstleistungszentrum umzuwidmen.

Das Salamander-Areal ist begrenzt im Norden durch die Salamanderstraße im Osten durch die Stammheimer Straße im Süden durch die Goethestraße und im Westen durch die Ebertstraße bzw. durch einen bestehenden Parkplatz westlich der Bauten 3 und 7 des Salamander Areals.

Auf eben diesem Parkplatz plant IMMOVATION AG 8 Stadtvillen, die von der Salamanderstraße her erschlossen werden. Der Gemeinderat Kornwestheim hat am 30.09.2010 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ganz oder in Teilen zu ändern. Dieser Beschluss ist am 07.10.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Beschreibung des Vorhabens

Es sind 8 so genannte Stadtvillen geplant. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße von Norden, das heißt von der Salamanderstraße her. Eine Durchfahrt zur Ebertstraße soll für den Anliegerverkehr nicht möglich sein, allerdings ist eine Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge und Krankentransporte möglich. Jeweils 4 Stadtvillen erhalten eine gemeinsame Tiefgarage, die durch Rampen zwischen den Häusern 2 und 3 bzw. 6 und 7 erschlossen werden. In den Tiefgaragen wird für jede geplante Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen. Oberirdisch bzw. am Ende der Tiefgaragenrampen sind oberirdische Stellplätze geplant und zwar 32, was 50 % der Zahl der Wohnungen entspricht, so dass pro Wohnungseinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Gebäude sind viergeschossig geplant und pro Gebäude sind 8 Wohneinheiten vorgesehen. Der nach der Landesbauordnung notwendige Kleinkinderspielplatz wird am südlichen Ende des zu bebauenden Geländes errichtet.

Im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Pläne und die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

§ 1
Gegenstand des Vertrags

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben zum Neubau von 8 Stadtvillen in Kornwestheim.
- b) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2
Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind,

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2),
- c) weitere Anforderungen (Anlage 3),
- d) Merkblatt LR Ludwigsburg Regelungen zum Schutz des Bodens, (Anlage 4)
- e) Lärmgutachten (Anlage 5)

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau von 8 Stadtvillen auf dem westlich von Bau 3 und 7 des Salamanderareals gelegenen Parkplatzes. Die Stadtvillen sind acht Mal viergeschossige Wohnhäuser, die durch zwei Tiefgaragen erschlossen werden. Je Wohnung werden ein Tiefgaragenstellplatz sowie 0,5 oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Der baurechtlich notwendige Kinderspielplatz wird im südlichen Bereich des Baugrundstücks nachgewiesen.

§ 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 18 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.

§ 5
**Weitere Anforderungen
an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

1. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die weiteren Anforderungen (siehe Anlage 3) zu erfüllen.
2. Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Dauer zu nutzen, entfällt.

§ 6
Gegenstand der Erschließung

Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt als Erschließungspflicht auf seine Kosten die endgültige Planung, Vermessung und Herstellung des Anschlusses des Baugrundstückes an die Salamanderstraße.

Im Bereich der Privatstraße ist zugunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Salamanderstraße bis zur Ebertstraße über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Zusätzlich sind Leistungsrechte (s. aml. Lageplan) zugunsten der Versorgungsträger an der West- und Nordgrenze des Baugrundstückes sowie mittig über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Fußweg von der Ebertstraße zur Salamanderstraße (entlang der Privatstraße) ist zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. (über **Grunddienstbarkeit**).

Ebenso ist der Durchgang zwischen Block 8 und 9 über die Fläche des geplanten Spielplatzes als Fußweg zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

§ 7

Planung der Erschließung

Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird die Planung der Erschließung in engem Einvernehmen mit der Stadt erstellen.

§ 8

Ausführende Unternehmen

Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten darf der Vorhaben- und Erschließungsträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen.

§ 9

Bauleitung und Schadenshaftung

1. Die Bauleitung für die Erschließungsarbeiten liegt beim Erschließer. Zur Bauüberwachung ist mindestens ein fachlich geeigneter, ingenieurmäßig ausgebildeter Beauftragter des Erschließers einzusetzen, der im erforderlichen Umfang auf der Baustelle anwesend sein muss.
2. Der Erschließer 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. Der Erschließer 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 der Erschließer intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.
4. Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließer die Verkehrssicherungspflicht. Für Schäden wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haftet der Erschließer allein, es sei denn, dass die Stadt den Schaden schuldhaft verursacht hat.
5. Der Erschließer stellt die Stadt von allen gegen sie gerichteten Ansprüchen, die nach diesem Vertrag von dem Erschließer zu tragen sind, unverzüglich frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 10

Sicherung der Erschließung

Von einer Sicherung der Erschließung und zur Erfüllung aller in dem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen die Erschließung betreffend wird abgesehen.

§ 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 sind der Erschließer, die Stadt und das Ingenieurbüro beteiligt.

§ 13

Gewährleistung

1. Der Erschließer übernimmt für die Zeit von 4 Jahren die Gewährleistung für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm hergestellten Erschließungsanlage.
2. Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tag der Gebrauchsabnahme nach § 11. Falls eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Gewährleistungsfrist am Tage der Begehung zur Vorbereitung der Schlussabnahme.

§ 14

Abrechnung des Erschließungsaufwandes

Eine Beteiligung der Stadt an den im Rahmen des Durchführungsvertrags entstehenden Erschließungsaufwand erfolgt nicht.

§ 15

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung. § 14 bleibt unberührt.

§ 16

Regelungen zum Schutz des Bodens

Es wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg Stand November 2009 verwiesen (Anlage 4)

§ 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) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, wobei die Bohrtiefe auf Oberkante Haßmersheimer Schicht (ca. 95 m unter Gelände) zu begrenzen ist.

Das Planungsgebiet liegt gem. Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge zu sichern.

§ 18

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). Aufgrund der Vornutzungen des Geländes sind die erforderlichen Erdarbeiten gutachterlich zu betreuen. Im Bereich der geplanten Kinderspielplätze und der Häuser 1-3 sind nach Fertigstellung der Baugrubensohle an 8 Stellen Bodenluftmessungen auf AKW und CKW durchzuführen.

Die Ergebnisse sind dem LR, Fachbereich Umwelt, mitzuteilen. Alternativ können diese Maßnahmen auch vor Beginn der Aushubmaßnahmen durchgeführt werden. Die Erkundungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit dem LR, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

§ 19

Artenschutz

Mauersegler

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Mauersegler Kolonie sind pro Gebäude 3 Nistkästen an den Nord- bzw. Ostseiten der Gebäude anzubringen.

§ 20

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.

§ 21

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.
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.

§ 22

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. 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.

3. 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.

§ 23

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

Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Lars Bergmann Keck
Oberbürgermeisterin