

Durchführungsvertrag

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan
VEP Reichert Areal in Kornwestheim**

Zwischen

Firma OSWA Wohnen in der City GmbH

vertreten durch Herrn Oswald

und

Stadt Kornwestheim

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck

Präambel

Der rund 3.200 m² große Bereich im Quartier Rechberg- / Achalmstraße war Firmensitz der ehemaligen Druckerei Reichert. Nach der Aufgabe des Betriebs wurden die Grundstücksflächen an die Firma OSWA Wohnen in der City GmbH verkauft. In der Sitzung des AUT am 05.07.2011 (Vorlage 237/2011) wurde die geplante Neubebauung vorgestellt. Der Gemeinderat hat der Entwurfsplanung grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung zu erarbeiten.

Beschreibung des Vorhabens

Von den 6 projektierten Wohnhäusern werden jeweils 2 baulich verbunden. So entstehen 3 Hausgruppen. An der Rechbergstraße / Achalmstraße entsteht dann an der Stelle des früheren Bürogebäudes ein 5- geschossiger Baukörper. Die anderen Baukörper entlang der Achalmstraße bzw. an der Teckstraße sind 3- 4 geschossig. Die geplante GRZ beträgt 0,51, einschließlich der mitzurechnenden Anlagen 0,85. Die geplante GFZ beträgt 1,41. Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 3171 qm. Es werden insgesamt 70 Stellplätze nachgewiesen, von denen 64 notwendig sind. Eine Kinderspielplatzfläche ist mit 185 qm berechnet.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben zum Neubau von 6 Wohngebäuden 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) Verschattungsgutachten (Anlage 5)
- f) Schallimmissionsprognose (Anlage 6)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau von 6 Wohngebäuden

§ 4

Durchführungsverpflichtung

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

Der Vorhabenträger hat am 21.12.2011 ein Baugesuch in Form der geänderten Pläne vom 13.06.2012 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 36 Monaten fertig stellen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

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

§ 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 Januar 2009 verwiesen (Anlage 4)

§ 8

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

§ 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. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper, Erdsondenbohrungen) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist zu beachten, dass die Bohrungen nur bis zur Oberkante Haßmersheimer Schicht geführt werden dürfen und die Erstellung der Sonden besonderer Überwachungsmaßnahmen bedarf.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplans in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung oder Gefährdung hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist insbesondere in Hinblick auf den Tiefgaragenbau zu beachten.

§ 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 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.

§ 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.
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.

§ 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

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

Oswald

Keck
Oberbürgermeisterin