

**Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 345/22 "Hölderstraße -
Königstraße"**

zwischen

der **Stadt Rottweil**,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Christian Ruf, Altes Rathaus,
Hauptstraße 21, 78628 Rottweil

- im Folgenden: Stadt -

und

der **IMMO-PRO-INVEST GmbH**,
Auf Stocken 4, 78073 Bad Dürkheim
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Sergej Klatt

- im Folgenden: Vorhabenträgerin -

Teil I Vertragsgrundlagen

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 551/2, 553/1 und 554 und in der Verfügungsgewalt des Flurstücks Nr. 553 Ecke Hölderstraße/Königstraße in Rottweil. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Errichtung eines Wohnquartiers mit Gebäuden die sich in die Umgebung eingliedern, sowie eines zentralen Platzes mit Spielfläche.

In Ansehung der geplanten baulichen Ausnutzung ist für das Plangebiet die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt werden.

Geplant sind 55 unterschiedlich große Wohneinheiten für eine durchmischte Nutzerstruktur und eine Tiefgarage. Durch ein ergänzendes Mobilitätskonzept mit Car- und Bike Sharing soll den Bewohnern ein gezieltes alternatives Mobilitätsangebot gemacht werden.

Zentraler Ansatz der Planung ist somit die Innenentwicklung, die eine verdichtete Bebauung in bevorzugter Innenstadtlage vorsieht.

Die auf dem Flurstück Nr. 551/2 seit langem nicht mehr genutzten Gewerbebauten wurden zwischenzeitlich abgerissen und die befestigten Flächen entsiegelt. Da sich das Plangebiet im Bereich einer archäologischen Zone befindet, wurden bereits notwendige Grabungsarbeiten des Denkmalamtes durchgeführt und abgeschlossen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 345/22 "Hölderstraße - Königstraße" Entwurf vom 10.02.2023 (Anlage 1).
2. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens „Hölderstraße - Königstraße“, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 10.02.2023 (**Anlage 2**),
3. Die Kostentragung ist separat in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und der Vorhabenträgerin geregelt.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- **Anlage 1:**
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 345/22 „Hölderstraße - Königstraße“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 10.02.2023).
- **Anlage 2:**
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 345/22 „Hölderstraße - Königstraße“ (Fassung vom 10.02.2023).

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 345/22 „Hölderstraße - Königstraße“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen sich die Regelungen dieses Vertrages auf den dann in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Teil II Bauvorhaben

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung des in den als **Anlage 2** beigefügten Planunterlagen dargestellten Wohnquartiers mit 5 Mehrfamilienwohnhäusern (Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und 1 Staffelgeschoss) und Tiefgarage sowie einem Car- und Bike Sharing Modell und den dazugehörigen Grün- und Parkieranlagen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 Abs. 1 lit. b) mit der Ausführung des Vorhabens nachhaltig zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Änderungen der Baupläne des Bauvorhabens bedürfen der Zustimmung der Stadt in Form einer Vertragsergänzung. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen.

§ 5 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von 5 Monaten nach Inkrafttreten des (beabsichtigten) Bebauungsplanes ein Baugesuch für das Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem Bebauungsplan bzw. dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Bebauungsplanentwurf entspricht, wobei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden dürfen,
 - b) innerhalb von 8 Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen,
 - c) innerhalb von 24 Monaten ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den Rohbau für das geplante Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage fertig zu stellen.
 - d) innerhalb von 3 Jahren ab Baubeginn i.S.d. lit. b) das geplante Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage bezugsfertig herzustellen und die Bepflanzungen im Plangebiet abzuschließen.

Von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

2. Die Herstellungs- und Fertigstellungspflicht der Vorhabenträgerin umfasst auch die Herstellung bzw. Durchführung sämtlicher im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) beschriebener Bestandteile und Maßnahmen sowie die nach Maßgabe der Fachbeiträge etwa erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

§ 6 Stellplätze

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf dem Vertragsgebiet 55 Pkw-Stellplätze sowie 110 Fahrradabstellplätze in einer Tiefgarage im Untergeschoss herzustellen. Gezielt wird pro Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung gestellt (Stellplatzschlüssel 1,0). Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin hinter der Ausfahrt der Tiefgarage ein quartiereigenes Mobilitätszentrum einzurichten, welches nachfolgende Angebote beinhaltet:
 - Carsharing mit überdachten Stellplätzen
 - E-Bike-Ladestationen
 - Fahrrad-Sharing mit E-Bikes und Lastenrädern
 - Oberirdische Fahrradunterbringung auch für Besucher

Durch das alternative Mobilitätsangebot, welches allen Bewohnern zur Verfügung steht, wird es individuell möglich auf Zweitwägen oder sogar ganz auf den eigenen Privat-PKW zu verzichten.

Teil III Bauleitplanung

§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten Bebauungsplan dem Gemeinderat der Stadt zur Behandlung und Beschlussfassung (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss) vorzulegen und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann die Vorhabenträgerin kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat der Stadt bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
3. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf jegliche Einwendungen und Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan(-entwurf), soweit dieser nicht zu ihrem Nachteil wesentlich von dem Bestandteil dieses Vertrags bildenden Entwurf (**Anlage 1**) abweicht.

Teil IV Sonstige Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

§ 8 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin im Bereich der Gehwege

Sollte es im Zuge der Durchführung des Vorhabens zu Beschädigungen auf städtischen Grundstücken kommen, hat die Vorhabenträgerin diese in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen. Ebenso verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, durch die Durchführung des Vorhabens erforderliche Begleitmaßnahmen in diesem Bereich auf eigene Kosten durchzuführen, z.B. Versetzen der Straßenbeleuchtung oder von Schildern.

§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Teil V Allgemeine Bestimmungen

§ 10 Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
2. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie die Vorhabenträgerin für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (**Anlage 2**) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflichtung weiterzugeben.
4. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch dieses § 11 Ziffer 1, bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 12 Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 9 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 13 Kündigung / Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Die Stadt ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn die Vorhabenträgerin gegen wenigstens eine der in § 5 enthaltenen Pflichten verstößt und auch eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist (max. 3 Monate) fruchtlos verstrichen ist;
 - b) wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

4. Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt berechtigt, wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und auch eine Anpassung des Vertrages aus diesem Grund ausgeschlossen ist.
5. Die jeweils andere Partei verzichtet für diese Fälle auf mögliche Ersatz- und Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund.
6. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 14 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn auch der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat.

Rottweil, den

Rottweil, den

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

.....

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

.....

Sergej Klatt
Geschäftsführer der
IMMO-PRO-INVEST

Bestandteile des Vertrages:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rw 345/22 "Hölderstraße – Königstraße" mit Zeichnerischem Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 10.02.2023, fsp Stadtplanung, Freiburg),

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom 10.02.2023, Architekturbüro Hoffmeister, Stuttgart), entspricht Anlage 9 zur Vorlage 048/2023