

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

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

nachfolgend: **Projekträgerin**

und

der Stadt Lahr, Rathaus, Rathausplatz 7, 77933 Lahr, vertreten durch den
Oberbürgermeister

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Firma IPI IMMO-PRO-INVEST GmbH beabsichtigt, das Grundstück Flurstück Nr. 239, Gemarkung Lahr, mit insgesamt sieben Wohngebäuden nebst Tiefgarage neu zu bebauen. Auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude wurden teilweise bereits abgebrochen, die drei noch vorhandenen Wohngebäude sollen abgebrochen werden.

Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 20.07.2017 vorgestellt. Die Parteien gehen davon aus, dass das Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zugelassen werden kann.

Um die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum in Lahr (Drucksache Nr. 107/2017) umzusetzen, hat der Gemeinderat der Stadt am 24.09.2018 den einfachen Bebauungsplan LOTZBECK-/JAMMSTRASSE aufgestellt und eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Das Ziel ist auch erreicht, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wenn auch auf einer geringeren Fläche.

Um vor diesem Hintergrund die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu schaffen und zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung nach § 11 Abs. 1 BauGB vereinbaren die Vertragspartner was folgt:

§ 1

Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau / Bauverpflichtung

1. Die Projekträgerin plant die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 239 nach Maßgabe des Bauantrages vom 22.12.2017 (Vollständigkeitsbescheinigung vom 17.08.2018) sowie der dem Vertrag als Anlage beigefügten Pläne des Architekturbüros Stope + Weiler vom 03.12.2018. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags.

2. Die Projektträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 239, Gemarkung Lahr, mindestens 20% der genehmigten Nettowohnungsfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung) mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu nutzen zu sichern.
3. Für den Fall der Nichterfüllung einer Verpflichtung nach Ziffer 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 239) vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Holt die Projektträgerin die Herstellung innerhalb von 30 Monaten nach, kann sie die Vertragsstrafe von der Stadt zurückverlangen, abzüglich 1 % für jeden Monat der zu vertretenden Verzögerung.

4. Die Projektträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Förderbewilligung, deren Auflagen auch den Rechtsnachfolger binden, sowie einen Beleg über die Auszahlung der Förderung und ein gegenüber dem Fördergeber erklärter Verzicht auf eine vorzeitige Rückzahlung innerhalb eines Monats nach Erhalt unaufgefordert vorzulegen.
5. Zur Absicherung der Nutzung entsprechend den Förderbedingungen verpflichtet sich die Projektträgerin zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten des Grundstücks Flst.Nr. 239 ins Grundbuch, nach der eine Nutzung des geförderten Wohnraums durch andere Personen als nach den anwendbaren Förderbedingungen zulässig untersagt ist. Die betroffenen Wohnungen sind in einem der Bewilligung beizufügenden Plan zu kennzeichnen; die Förderbedingungen der in Anspruch genommenen Förderung sind der Bewilligung beizufügen. Die Sicherung kann bei Sondereigentum auf die Wohnungen beschränkt werden, die Gegenstand der Förderung sind.
6. Die Projektträgerin hat der Stadt nachzuweisen, dass die Dienstbarkeit nach Ziff. 5 ranggerecht eingetragen wurde, bevor in einem der auf dem Grundstück neu errichteten Wohngebäude eine Wohnnutzung aufgenommen wird. Ausreichend für den Nachweis ist auch eine Bestätigung eines Notars, dass der unwiderruflich beantragten und ranggerechten Eintragung der Dienstbarkeit keine Hindernisse entgegenstehen. Wird eine Wohnnutzung entgegen Sätze 1 und 2 aufgenommen, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 239) vereinbart; Ziff. 3 gilt entsprechend.
7. Die Dienstbarkeit nach Ziffer 5 ist nicht zu befristen; die Stadt ist jedoch verpflichtet, ihre Löschung zu bewilligen, wenn die nach dem Förderbescheid maßgebliche Preisbindungsfrist abgelaufen ist.

§ 2

Nebenbestimmungen zur Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben

Die Projektträgerin ist damit einverstanden, dass die Stadt in die Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 239 Nebenbestimmungen im Sinne von § 36 LVwVfG aufnimmt, durch die die Verpflichtungen der Projektträgerin nach § 1 gesichert werden. Die Projektträgerin verzichtet bereits heute auf Rechtsmittel gegen entsprechende Nebenbestimmungen.

§ 3

Ausnahme von der Veränderungssperre

Die Stadt wird im Gegenzug zur Übernahme der Verpflichtungen nach §§ 1 und 2 eine Ausnahme von der in der Vorbemerkung genannten Veränderungssperre erteilen, wenn das Bauvorhaben den als Anlage beigefügten Plänen entspricht.

§ 4

Leerstand von Wohnungen in Abrissgebäuden

Die Stadt sichert zu, dass sie während etwaiger Leerstandsphasen von Wohnungen in den bestehenden, von der Projektträgerin zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden auf dem Grundstück Flst.Nr. 239 keine Einweisungen in diese vornehmen wird.

§ 5

Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Vermessung

Die Projektträgerin beabsichtigt, von der Stadt eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 238/5 mit einer Größe von ca. 73 m² entlang der Jammstraße für privates Parken zu erwerben. Im Gegenzug beabsichtigt die Stadt, von der Projektträgerin eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 239 mit einer Größe von ca. 150 m² zur Herstellung eines öffentlichen Gehweges zu erwerben. Die durch die Projektträgerin zu erwerbende Fläche befindet sich östlich des Gehweges entlang der Jammstraße, die durch die Stadt zu erwerbende Fläche am südlichen Rand des Grundstücks Flst.Nr. 239 entlang der Lotzbeckstraße. Die Flächen sind dem Lageplan zum Flächenerwerb vom 03.12.2018 zu entnehmen.

Die vorbezeichnete Neuordnung der Grundstücksverhältnisse soll zeitnah durch Kauf-/Tauschvertrag bewirkt werden. Zur Bildung der neuen Flurstücke mit Abmarkung und mit der Erstellung der Fortführungsnachweise beauftragt die Projektträgerin hiermit in eigenem Namen und auf eigene Kosten das Amt für Geoinformation und Liegenschaften der Stadt Lahr. Widmung und Entwidmung von Verkehrsflächen erfolgen durch die Stadt.

§ 6

Rechtsnachfolge

Aufgrund dieses Vertrages übernommene Verpflichtungen gehen in vollem Umfang auf etwaige Rechtsnachfolger über. Für den Fall der Übertragung von Grundstücken oder Teilen davon sind die aufgrund dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen von der Projektträgerin ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Projektträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Für den Fall, dass die Projektträgerin schuldhaft gegen die Weitergabepflicht verstößt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 239) vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Die Vertragsstrafe entfällt, wenn die Rechtsnachfolger trotz unterlassener Weitergabe durch die Projektträgerin sich gegenüber der Stadt rechtsverbindlich innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist verpflichten, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen, soweit sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigt sind.

§ 7
Rücktrittsrecht

Die Projektträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht bis spätestens zum 30.06.2019 die Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 239, vorliegt.

§ 8
Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die diese im Hinblick auf die Realisierung des Bauprojektes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 9
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und die Projektträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Bad Dürkheim,

Lahr,

IPI IMMO-PRO-INVEST GmbH
Prokurist
Sergej Klatt

Stadt Lahr
Oberbürgermeister
Dr. Wolfgang G. Müller



NEUBAU
 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT TIEFGARAGE
 JAMMSTR. / LOTZBECKSTR.,
 77933 LAHR, FLST. NR. 239

IPI IMMO-PROJEKT VI GMBH
 AUF STOCKEN 4
 78073 BAD DÜRRHEIM

LAGEPLAN M 1:500

03.12.2018

STOPE + WEILER
 FREIE ARCHITEKTEN
 FRIEDRICH-EBERT-PL.5•LAHR
 TEL.: 07821 / 23835, 21400
 FAX.: 07821 / 3401

ARCHITEKTUR
 BERATUNG • PLANUNG • BAULEITUNG



- ERWERB
FLÄCHE FÜR ÖFF. GEHWEG
150 m²
- ERWERB
FLÄCHE FÜR PRIV. PARKEN
73 m²

NEUBAU
MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT TIEFGARAGE
JAMMSTR. / LOTZBECKSTR.,
77933 LAHR, FLST. NR. 239

IPI IMMO-PROJEKT VI GMBH
AUF STOCKEN 4
78073 BAD DÜRRHEIM

LAGEPLAN M 1:500

03.12.2018

PRIV. PARKEN: 73 m²

ÖFF. GEHWEG: 150 m²

LOTZBECKSTRASSE

JAMMSTRASSE

STOPE + WEILER
FREIE ARCHITEKTEN
FRIEDRICH-EBERT-PL. 5 • LAHR
TEL.: 07821 / 23835, 21400
FAX.: 07821 / 3401

ARCHITEKTUR
BERATUNG • PLANUNG • BAULEITUNG