

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Vivere Lahr GmbH und Co. KG, Dinxperloer Straße 18-22, 46399 Bocholt
vertreten durch ihren Geschäftsführer Albert ten Brinke

nachfolgend auch: **Projekträgerin**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projekträgerin beabsichtigt, das Grundstück Flurstück Nr. 4308, Gemarkung Lahr, mit zwei Wohngebäuden nebst Tiefgarage neu zu bebauen. Eine Teilung des Grundstücks nach WEG ist der Projekträgerin vor oder nach Bebauung jederzeit gestattet. Auf dem Grundstück befindliche Gebäude sollen abgebrochen werden. Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.02.2018 vorgestellt.

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 17.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan WESTLICHE TRAMPLERSTRASSE gefasst. 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, auch auf einer geringeren Fläche.

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 Absatz 1 BauGB vereinbaren die Vertragspartner:

§ 1

Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau / Bauverpflichtung

1. Die Projekträgerin plant die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 4308 nach Maßgabe der dem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Pläne vom 08.11.2018. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags.
2. Die Projekträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Bestandskraft einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4308 mindestens 20% der genehmigten Nettowohnfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg

(Mietwohnraumförderung) mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu nutzen und zu sichern. Die Verpflichtung nach Satz 1 besteht unabhängig von der Bestandskraft der Baugenehmigung, wenn die Vorhabenträgerin das Vorhaben trotz Rechtsmitteln gegen die Baugenehmigung im Übrigen umsetzt. Dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg entsprechend ist der Mietpreis für den geförderten Wohnraum gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Wenn die für die Bewilligung der Fördermittel zuständige Stelle nichts Abweichendes fordert, richtet sich bei diesem Wohnbauvorhaben die Vergleichsmiete nach der Durchschnittsmiete der frei finanzierten Wohnungen im eigenen Projekt und ist gegenüber dieser um 1/3 zu reduzieren.

3. Für den Fall der Nichterfüllung einer Verpflichtung nach Ziffer 2, wird eine dem prozentualen Anteil der Nichterfüllung entsprechende und im billigen Ermessen der Stadt stehende Vertragsstrafe in Höhe von maximal 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 4308) vereinbart. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn die Projektträgerin nachweist, dass sie die Nichterfüllung nicht zu vertreten hat. 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 bzw. den Förder-/Bewilligungsbescheid, deren Auflagen auch den Rechtsnachfolger binden, sowie einen Beleg über die Auszahlung der Förderung und einen gegenüber dem Fördergeber erklärten 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. 4308 ins Grundbuch

– wobei folgenden Lasten im Rang vorgehen dürfen:

- (a) zu Gunsten der Stadt eingetragene Lasten,
- (b) Lasten zu Gunsten Dritter, welche zum Zeitpunkt der Eintragung der Projektträgerin als Eigentümer bereits in Abteilung II eingetragen waren und die Projektträgerin Löschungsbewilligungen trotz intensiver Bemühungen nicht erlangen konnte –,

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, auch nachträglich, nach Wahl der Projektträgerin auf die Wohnungen beschränkt werden, die Gegenstand der Förderung sind.

6. Die Projektträgerin hat der Stadt nachzuweisen, dass die Dienstbarkeit nach Ziffer 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 Sätzen 1 und 2 aufgenommen, wird eine im billigen

Erkennen der Stadt stehende Vertragsstrafe in Höhe von maximal 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 4308) vereinbart; Ziffer 3 gilt entsprechend. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn die Projektträgerin nachweist, dass sie die Nutzungsaufnahme vor Eintragung bzw. vor Vorliegen einer notariellen Bestätigung nicht zu vertreten hat.

7. Die Dienstbarkeit nach Ziffer 5 ist auf die Dauer der Preisbindung zu befristen; die Stadt ist darüber hinaus verpflichtet, ihre Löschung zu bewilligen, wenn die nach dem Förderbescheid maßgebliche Preisbindungsfrist vor Fristablauf abgelaufen ist, im Übrigen nach Ablauf der Befristung.

§ 2

Verpflichtungen bei ausbleibender Förderung - Wahlrecht

1. Wurde ein von der Projektträgerin eingereichter Antrag auf Förderung entsprechend dem in § 1 Abs. 2 genannten Förderprogramm nur deshalb abgelehnt, weil keine Fördermittel mehr verfügbar sind, so kann sie durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt wählen, ob sie weiterhin die Verpflichtungen nach § 1 oder ab dem Tag des Zugangs der Erklärung stattdessen die in den nachfolgenden Absätzen genannte Verpflichtungen zu erfüllen hat. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn ihr ein Nachweis über die Ablehnung und den Ablehnungsgrund beigefügt ist. Gibt die Projektträgerin innerhalb der Frist in § 1 Abs. 2, spätestens aber bis zum Abschluss der Rohbauarbeiten keine Erklärung ab, entfällt das Wahlrecht und sie hat die Verpflichtungen nach § 1 zu erfüllen. Die nachfolgenden Absätze gelten nur, wenn die Projektträgerin eine entsprechende Erklärung nach Satz 1 abgibt.
2. Die Projektträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4308 auf mindestens 20% der genehmigten Nettowohnfläche Mietwohnungsbau herzustellen und wie folgt zu nutzen:
 - a. Für den Wohnraum gilt ab Fertigstellung für die Dauer von 15 Jahren eine Mietpreisbindung an die jeweils geltende Angemessenheitsgrenze der kommunalen Arbeitsförderung des Ortenaukreises – Jobcenter (KOA) nach § 22 Abs. 10 SGB II für die entsprechende Wohnungsgröße in Lahr. Auf Anforderung übersendet die Stadt der Projektträgerin die jeweils aktuellen Werte der Angemessenheitsgrenze. Die derzeit gültigen Werte sind den Parteien bekannt.
 - b. Die Vermietung erfolgt nur an Personen, die eine schriftliche Bestätigung der Stadt vorlegen, dass ihr Haushaltseinkommen nicht mehr als 25% über der Einkommensgrenze der Landeswohnraumförderung für Eigentum liegt. Bestehen mehrere Förderprogramme, gilt die höchste Einkommensgrenze. Gibt es kein Förderprogramm mehr, richtet sich die Einkommensgrenze nach dem zuletzt geltenden Förderprogramm. Die Stadt verpflichtet sich, eine entsprechende Prüfung auf Antrag der berechtigten Person durchzuführen.
3. Innerhalb des in Absatz 2 genannten Zeitraums hat die Stadt das Recht bei der Projektträgerin – in der Regel einmal im Jahr – eine Mieterliste nebst Angabe der jeweiligen Miethöhe anzufordern. Die Stadt kann die Vorlage von Mietverträgen verlangen. Die Projektträgerin wird mit Abschluss eines jeweiligen Mietvertrages die Zustimmung einholen, dass der Stadt der Mietvertrag vorlegt wird bzw. vorgelegt werden muss.

4. Die Stadt ist berechtigt, die Mieter über den Inhalt dieses Paragraphen zu informieren. Weicht der Mietvertrag von den in Absatz 2 genannten Konditionen ab, ist die Projektträgerin verpflichtet, dem Mieter rückwirkend einen Mietvertrag zu Konditionen anzubieten, die Absatz 2 entsprechen. Der Mieter ist berechtigt, die Verpflichtung nach Satz 2 unmittelbar gegenüber der Projektträgerin selbst geltend zu machen.
5. Verletzt die Projektträgerin eine in Absatz 2 bis 4 genannte Pflicht, zahlt sie an die Stadt eine im billigen Ermessen der Stadt stehende Vertragsstrafe von maximal 5.000 € pro Wohnung, mindestens aber in Höhe der zweifachen Miete, die über den Zeitraum des Verstoßes verlangt wurde. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn die Projektträgerin nachweist, dass sie die Nichterfüllung nicht zu vertreten hat.
6. § 1 Abs. 3, 5 bis 7 gelten mit der Maßgabe entsprechend, dass Inhalt der zu bestellenden Dienstbarkeit ist, dass es der Projektträgerin als Eigentümerin der betroffenen Wohnungen untersagt ist, diese ohne Zustimmung der Stadt Dritten zur Nutzung zu überlassen oder selbst zu nutzen. Schuldrechtlich vereinbaren die Parteien, dass die Zustimmung der Stadt als erteilt gilt, wenn die Überlassung an Personen erfolgt, deren Haushaltseinkommen bei Mietbeginn die vorgenannten Einkommensgrenzen nicht überschreitet und solange die Projektträgerin von diesen kein höheres als das vorstehend definierte Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

§ 3 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. Rechte aus diesem Vertrag können nur abgetreten werden, wenn vom Zessionar gleichzeitig die Verpflichtungen übernommen werden. 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. Zur Entlassung aus der gesamtschuldnerischen Haftung ist die Stadt verpflichtet, sofern nicht ein wichtiger Grund vorliegt; ein wichtiger Grund liegt in der Regel dann nicht mehr vor, wenn (a) die Projektträgerin von der ihr erteilten Baugenehmigung Gebrauch macht, mit dem Bau beginnt, die Fertigstellung des Vorhabens nachweislich gesichert ist und gleichzeitig (b) die Dienstbarkeit gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 2 Abs. 6 ranggerecht eingetragen ist.

Für den Fall, dass die Projektträgerin schuldhaft gegen die Weitergabepflicht verstößt, wird eine im billigen Ermessen der Stadt stehende Vertragsstrafe in Höhe von maximal 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 4308) 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.

§ 4 Rücktrittsrecht

Die Projektträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn (a) nicht bis spätestens zum 31.03.2019 die Baugenehmigung für die beantragte (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4308, vollziehbar vorliegt, oder (b) die erteilte Baugenehmigung nicht bis 31.12.2020 bestandskräftig ist, oder (c) die Projektträgerin nicht bis spätestens 31.12.2020 als Eigentümer des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes eingetragen ist. Die vorgenannten Rücktrittsrechte erlöschen in dem Zeitpunkt, indem die Projektträgerin von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch macht, indem sie mit dem Bau beginnt. Ein Rücktritt wird erst wirksam, wenn die Projektträgerin nachweislich und wirksam auf ihre Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet hat.

§ 5 Haftungsausschluss

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

§ 6 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.

Bocholt,

Lahr,

Vivere Lahr GmbH und Co. KG
Geschäftsführer Albert ten Brinke

Stadt Lahr
Oberbürgermeister
Dr. Wolfgang G. Müller