

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH, Pariser Ring 1, 76532 Baden-Baden,
vertreten durch Herrn Uwe Birk

nachfolgend: **Projekträgerin**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projekträgerin DBA Deutsche Bauwert AG beabsichtigt, das Grundstück Flurstück Nr. 20001 mit insgesamt 8 Wohngebäuden neu zu bebauen. Es handelt sich um eine Neuordnung des bisher gewerblich genutzten Grundstücks ausschließlich mit Wohnnutzung. Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10. Juli 2019 vorgestellt.

Am 18. August 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Lahr den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK gefasst und darauf aufbauend eine Veränderungssperre beschlossen. Anlass war eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung mit einem Lebensmitteldiscounter. Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat die baulandpolitischen Grundsätze zur Sicherung der Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum beschlossen (Drucksache Nr. 107/2017).

Ziel des Bebauungsplans ist daher u.a. 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 Baugesetzbuch (BauGB) vereinbaren die Vertragspartner was folgt:

§ 1

Planung, Planungskosten

Die Stadt Lahr erklärt sich bereit, für die Rechtskraft des Bebauungsplans QUARTIER AM STADTPARK Sorge zu tragen. Dazu gehören die Erstellung der notwendigen Planunterlagen und die Herbeiführung der erforderlichen Gremiensitzung. Hierfür werden dem Projekträger keinerlei Kosten in Rechnung gestellt.

Die Projektträgerin wird in Abstimmung mit der Stadt qualifizierte Planungsbüros mit der Erstellung von Fachgutachten beauftragen, falls diese benötigt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden von der Projektträgerin übernommen. Die Gutachten werden der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Die Kostentragungspflicht besteht auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht oder nicht so erlassen wird, dass das o.g. geplante Vorhaben zulässig wird.

Der Bebauungsplan wird von einem externen Fachbüro erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst neben den Grundstücken der Projektträgerin zahlreiche private Grundstücke, die flächenmäßig ca. zwei Drittel belegen. Die Stadt wird daher pauschal einen Betrag von 15.000 Euro für die Erstellung des Bebauungsplanes nach Satzungsbeschluss übernehmen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30 % der Gesamtkosten.

Da die Stadt die Vermessung des Quartiers zur Verfügung stellte, ist der Kostenanteil der DBA von 1.000 Euro (ca. 50 % der Kosten) bei der Rechnung für den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Kostenanteil der Stadt beträgt somit 14.000 Euro.

Durch diese Beteiligung der Stadt an den Kosten zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Mehraufwand der Projektträgerin anerkannt, da Fachgutachten grundsätzlich für den gesamten Geltungsbereich zu erstellen sind und die umfassende Vergabe das Fachamt entlastet.

§ 2

Keine Planungsverpflichtung

Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Den Beteiligten ist bekannt, dass die Stadt im Rahmen der nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung keinen vertraglichen Bindungen unterworfen ist.

§ 3

Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau / Bauverpflichtung

1. Die Projektträgerin plant die Umsetzung eines ausschließlichen Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 20001 nach Maßgabe des städtebaulichen Entwurfes vom 21.5.2019 des Architekturbüros GJL, Karlsruhe. 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 20001 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 und 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. 20001) 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 tretenden 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 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. 20001 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 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 Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 20001) vereinbart; Ziffer 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.

§ 4

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. 20001 Nebenbestimmungen im Sinne von § 36 LVwVfG aufnimmt, durch die die Verpflichtungen der Projektträgerin nach §§ 1, 3 und 4 gesichert werden. Die Projektträgerin verzichtet bereits heute auf Rechtsmittel gegen entsprechende Nebenbestimmungen.

§ 5

Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes

Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf ihrem Grundstück einen öffentlichen Spielplatz in der Größe von mind. 500 qm erstmalig herzustellen und kostenfrei an die Stadt zur dauerhaften Bewirtschaftung zu übertragen. Die Qualitätsanforderungen sind mit der Fachabteilung abzustimmen und orientieren sich an den stadt eigenen Projekten. Die Details sind eigenständig zu regeln, wenn die entsprechende Projektreife vorliegt.

§ 6 Ausnahme von der Veränderungssperre

Die Stadt wird im Gegenzug zur Übernahme der Verpflichtungen nach §§ 1, 3 und 4 eine Ausnahme von der in der Vorbemerkung genannten Veränderungssperre erteilen, wenn das Bauvorhaben den als Anlage beigefügten Plänen entspricht.

§ 7 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. 20001) 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.

§ 8 Rücktrittsrecht

Die Projektträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht bis zum 30. April 2020 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans QUARTIER AM STADTKPARK vorliegt. Das vorgenannte Rücktrittsrecht erlischt 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.

§ 9 Haftungsausschluss

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

§ 10
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.

Baden-Baden,

Lahr,

DBA Deutsche Bauwert
Projektgesellschaft Lahr mbH
Uwe Birk

Stadt Lahr
Oberbürgermeister
Dr. Wolfgang G. Müller