

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Südheim GmbH, Weberstraße 19, 76275 Ettlingen, vertreten durch Herrn Schäfer und  
Herrn Larsch

nachfolgend: **Projekträgerin**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

## **Vorbemerkung:**

Die Projekträgerin Südheim GmbH beabsichtigt, das Grundstück Flurstück Nr. 20215, mit 2 Wohngebäuden neu zu bebauen und das Bestandsgebäude der ehemaligen Druckerei zu Wohnungen umzubauen.

Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 16.01.2019 und öffentlich am 26.06.2019 vorgestellt. Die Parteien gehen davon aus, dass das Vorhaben des Umbaus der Bestandsgebäudes 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 25.02.2019 den Bebauungsplan Ludwigstraße aufgestellt und eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel des 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**

### **Planung, Planungskosten**

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

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die diesem Bauleitplanverfahren zurechenbaren verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) der Stadt zu übernehmen, soweit sie durch das Verfahren verursacht sind. Pro Verfahrensschritt werden Kosten in Höhe von 600,00 € in Rechnung gestellt. Dabei handelt es sich um Kosten, die auch auf private Dritte hätten übertragen werden können. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für förmliche Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Offenlegungsbeschluss und Satzungsbeschluss) und für die öffentliche Bekanntmachung.

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.

## **§ 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 Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 20215 nach Maßgabe des vorgestellten Planungsabsichten vom 26.06.19 sowie der dem Vertrag als Anlage beigefügten Pläne des Architekturbüros Herbtritt Architekten, Herbolzheim. 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 20215, 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. 20215) 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. 20215 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 Sätzen 1 und 2 aufgenommen, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 20215) 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.

#### **§ 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. 20215 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.

#### **§ 5**

##### **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.

#### **§ 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 31.10.2020 die Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 20215, vorliegt, oder die erteilte Baugenehmigung nicht bis 30.06.2021 bestandskräftig 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.

## **§ 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.

Ettlingen,

Lahr,

Südheim GmbH  
Herr Schäfer  
Herr Larsch

Stadt Lahr  
Oberbürgermeister  
Dr. Wolfgang G. Müller