

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Herrn Dr. Richard-Alexander Griesbach,  
Mohlstraße 26, 72074 Tübingen

und

Herrn Dr. Stefan Griesbach  
Mohlstraße 26, 72074 Tübingen

nachfolgend: **Projektträger**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

## **Vorbemerkung:**

Der Projektträger beabsichtigt, die beiden unbebauten Grundstücke Flurstück Nr. 4817/1 und 4817/3 in der Werderstraße, 77933 Lahr mit insgesamt zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Mietwohnungen (Zwei- und Dreizimmerwohnungen) neu zu bebauen. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen.

Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 26.03.2019 vorgestellt. Die Parteien gehen davon aus, dass das Vorhaben auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (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 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan WERDERSTRASSE gefasst.

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.

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 WERDER-STRASSE 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.

Der Projektträger 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.

Der Projektträger wird in Abstimmung mit der Stadt qualifizierte Planungsbüros mit der Erstellung von Fachgutachten beauftragen, falls diese benötigt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden von dem Projektträger 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. Der Projektträger plant die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf den Grundstücken Flst.Nr. 4817/1 und 4817/3 nach Maßgabe des Bauantrages vom 08.04.2019 sowie der dem Vertrag als Anlage beigefügten Pläne der Architekturwerkstatt Jochen Karl aus 77963 Schwanau. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags.
2. Der Projektträger verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung der Grundstücke 4817/1 und 4817/3 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 der von der Verpflichtung betroffenen Grundstücke (Flst.Nr 4817/1 und 4817/3) vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

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

4. Der Projektträger 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 der Projektträger zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten der Grundstücke Flst.Nr. 4817/1 und 4817/3 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. Der Projektträger 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 Sätze 1 und 2 aufgenommen, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30% des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 4817/1 und 4817/3) 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 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 dem Projektträger ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Projektträger 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 der Projektträger schuldhaft gegen die Weitergabepflicht verstößt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30% des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks (Flst.Nr. 4817/1 und 4817/3) 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 den Projektträger 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.

## **§ 5 Rücktrittsrecht**

Der Projektträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn

- a. nicht bis spätestens zum 30.09.2019 die Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 4817/1 und 4817/3 vorliegt, oder
- b. die erteilte Baugenehmigung nicht bis spätestens 31.05.2020 bestandskräftig ist.

Die vorgenannten Rücktrittsrechte erlöschen in dem Zeitpunkt, indem der Projektträger von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch macht, indem er mit dem Bau beginnt. Ein Rücktritt wird erst wirksam, wenn der Projektträger nachweislich und wirksam auf seine Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet hat.

## **§ 6 Haftungsausschluss**

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

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und der Projektträger 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.

Tübingen,

Lahr,

Dr. Richard-Alexander Griesbach    Dr. Stefan Griesbach

Stadt Lahr  
Oberbürgermeister  
Dr. Wolfgang G. Müller