

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Emely GmbH, Fliederhof 1, 04347 Leipzig

Firma Heiligenstraße 24 Grundbesitz GmbH i.G., Kurfürstendamm 226, 10719 Berlin

nachfolgend: **Projekträgerinnen**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projekträgerinnen Emely GmbH und Heiligenstraße 24 Grundbesitz GmbH i.G. beabsichtigen, das denkmalgeschützte Bestandsgebäude der ehemaligen St. Johannisdruckerei auf dem Grundstück Flurstück Nr. 22728 denkmalgerecht, zur Schaffung von Wohnraum, zu sanieren und auf den Grundstücken 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9 insgesamt 4 Wohngebäude neu zu bauen.

Das Planungskonzept wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 11. Juli 2018 vorgestellt. Abweichend von der Vorstellung wurden neue Bauanträge gestellt, die der Fassung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Heiligenbreite-Nord mit Stand der 2. Offenlage derzeit entsprechen. Eine abschließende Prüfung steht noch aus. Die Planungsziele, aufgrund derer eine dritte Offenlage erforderlich geworden wäre, lassen sich daher ohne Änderungen des vorgenannten Entwurfs umsetzen. Das Planungsziel zur Sozialwohnungsquote kann durch diesen Vertrag umgesetzt werden:

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. Februar 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung gefasst 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 die Eigentümer verpflichten, geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wenn auch auf einer geringeren Fläche.

Die Vorhabenträgerinnen wollen die Sozialwohnungen ausschließlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 22728 herstellen. Dies ist aus Sicht der Stadt akzeptabel, wenn sich die Vorhabenträgerinnen gemeinsam und gesamtschuldnerisch zur Umsetzung der Sozialquote verpflichten, da dann aus Sicht der Stadt von einem gemeinsamen Vorhaben auf allen eingangs genannten Grundstücken ausgegangen werden kann.

Um vor diesem Hintergrund die Voraussetzungen für die Wiederherstellung der Planreife nach § 33 BauGB und den dafür notwendigen Beschluss des Gemeinderates sowie 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

Wenn die Neubauvorhaben auf der Grundlage der 2. Offenlage genehmigt werden können, wird die Stadt keine Planungskosten in Rechnung stellen, da die 2. Offenlage bereits durchgeführt ist. Sollte für die Neubauten doch eine Planänderung notwendig werden, dann gelten die folgenden Regelungen:

Die Projektträgerinnen verpflichten sich, die diesem Bauleitplanverfahren zurechenbaren verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) der Stadt in Höhe von pauschal 600,00 € pro Verfahrensschritt zu übernehmen, soweit sie durch das Verfahren verursacht sind. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für förmliche Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Offenlegungsbeschluss und Satzungsbeschluss) und für die öffentliche Bekanntmachung.

Die Projektträgerinnen werden in Abstimmung mit der Stadt qualifizierte Planungsbüros mit der Erstellung von Fachgutachten beauftragen, falls diese benötigt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden von den Projektträgerinnen übernommen. Die Projektträgerinnen räumen der Stadt ein unmittelbares Weisungsrecht gegenüber den Planungsbüros ein. 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 Projektträgerinnen planen die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf den Grundstücken Flst.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9.
2. Die Projektträgerinnen verpflichten sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die Bebauung der Grundstücke 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9, 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 und zu sichern. Die als sozialer Mietwohnraum gebundene Fläche darf ausschließlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 22728 untergebracht werden, wenn dort ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, sonst ist der geförderte Wohnungsbau anteilig auch auf den übrigen Grundstücken herzustellen. Diese Lösung wird von der Stadt grundsätzlich akzeptiert.

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.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9) vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Holen die Projektträgerinnen die Herstellung innerhalb von 30 Monaten nach, können sie die Vertragsstrafe von der Stadt zurückverlangen, abzüglich 1 % für jeden Monat der zu vertretenden Verzögerung.

4. Die Projektträgerinnen verpflichten 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 verpflichten sich die Projektträgerinnen zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten der Grundstücke Flst.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9 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 Projektträgerinnen haben 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 der von der Verpflichtung betroffene Grundstücke (Flst.Nr. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9) 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 Projektträgerinnen sind damit einverstanden, dass die Stadt in die Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9 Nebenbestimmungen im Sinne von § 36 LVwVfG aufnimmt, durch die die Verpflichtungen der Projektträgerinnen nach § 3 gesichert werden. Die Projektträgerinnen verzichten bereits heute auf Rechtsmittel gegen entsprechende Nebenbestimmungen.

§ 5 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 der 2. Offenlage entspricht und genehmigungsfähig ist.

§ 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 den Projektträgerinnen ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Projektträgerinnen haften der Stadt als Gesamtschuldnerinnen 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 Projektträgerinnen schuldhaft gegen die Weitergabepflicht verstoßen, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts der von der Verpflichtung betroffenen Grundstücke (Flst.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9) 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 Projektträgerinnen 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 Projektträgerinnen können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn

- a) nicht bis spätestens zum 25. Oktober 2019 die Baugenehmigung für die Bauvorhaben der Grundstücke Flst.Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9, vorliegt, oder
- b) die erteilte Baugenehmigung nicht bis 25. Mai 2020 bestandskräftig ist

Die vorgenannten Rücktrittsrechte erlöschen in dem Zeitpunkt, indem die Projektträgerinnen von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch machen, indem sie mit dem Bau beginnen. Ein Rücktritt wird erst wirksam, wenn die Projektträgerinnen nachweislich und wirksam auf ihre Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet haben.

§ 8 Haftungsausschluss

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

§ 9
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach auszufertigen. Die Stadt und die Projektträgerinnen 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.
3. Die Projektträgerinnen haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

_____ Ort, Datum	_____ Ort, Datum	Lahr, _____ Ort, Datum
_____ Emely GmbH	_____ Firma Heiligenstraße 24 Grundbesitz GmbH i.G.	_____ Stadt Lahr Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller