

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Firma Eichner Baugesellschaft mbH

nachfolgend: **Projekträgerin**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projekträgerin beabsichtigt, die Grundstücke mit den Flurstücknummern 310/3 sowie 311 (teilweise), mit insgesamt vier Wohngebäuden neu zu bebauen. Die Bebauung soll auf der Grundlage des von der Werkgruppe Lahr erstellten Gebäudeentwurfes und des von der AG Freiraum erstellten Freiflächenplanes erfolgen, die beide Bestandteile dieses Vertrages sind.

Das Vorhaben war Gegenstand mehrerer Sitzungen des Gemeinderates und des Technischen Ausschusses. Die Inhalte des vorliegenden Planungskonzeptes wurden am 10.02.2021 im Technischen Ausschuss beschlossen. Sie zielen neben der angestrebten Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum insbesondere auch auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung des benachbarten Aktienbades ab.

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 14.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BÄDLEWEG 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.

Um vor diesem Hintergrund die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu schaffen, zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung nach § 11 Absatz 1 BauGB sowie zur Refinanzierung von Kosten der Stadt vereinbaren die Vertragspartner was folgt:

§ 1

Planung, Planungskosten

Die Stadt erklärt sich bereit, für die Rechtskraft des Bebauungsplans BÄDLEWEG Sorge zu tragen. Dazu gehören die Erstellung der notwendigen Planunterlagen und die Herbeiführung der erforderlichen Gremiensitzungen.

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 Fachplanungen bzw. -gutachten hinsichtlich Freiraumgestaltung, Artenschutz, Lärmschutz sowie Altlasten beauftragen. 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 oben genannte geplante Vorhaben zulässig wird.

§ 2 Keine Planungsverpflichtung

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

§ 3 Planinhalte

Projektträgerin und Stadt verpflichten sich zur Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Beschlüsse des Technischen Ausschusses vom 10.02.2021.

1. Wenn die folgenden Planungsziele der weiteren Bauplanung zugrunde gelegt werden, wird eine Realisierung des Bauvorhabens unterstützt:
 - a) Grundprinzip der Planung ist die Maximierung des Abstandes von Tiefgarage und Gebäude zum Aktienbad. In der Konsequenz soll ein durchgehender qualitätsvoller Grünstreifen entstehen. Dies setzt eine Einigung mit dem Aktienbadverein über eine teilweise Einbeziehung dessen Grundstücks voraus.
Ein Freiraumplaner ist zu beauftragen, um den konkreten Bewuchs in Form von Bäumen (1. und 2. Ordnung) und Sträuchern auszuarbeiten. Parallel ist zu klären, wie der dauerhafte Erhalt rechtlich abgesichert werden kann.
 - b) Bei Gebäude 2 werden vier Vollgeschosse plus Dachgeschoss akzeptiert.
 - c) Bei Gebäude 4 ist eine weitere Absenkung zu prüfen.
 - d) Bei Gebäude 3 ist im Rahmen der Grundrissausarbeitung ein stärkeres Einrücken der Balkone zu prüfen.
 - e) Die Sozialwohnungsquote ist vollumfänglich zu erfüllen.
 - f) Bauherr, Politik und Verwaltung stehen für einen fachlichen Austausch in der nächsten Mitgliederversammlung des Aktienbadvereins zur Verfügung.

- g) Bebauung als Chance für den Verein – Eine Kooperation bei Begrünung und Werbung neuer Mitglieder ist zwischen Verein und Bauherren anzustreben.
2. Wenn eine auf dieser Planung fußende Bauvoranfrage nach § 34 BauGB positiv beschieden werden kann, können nach vorheriger Beratung und Beschlussfassung in den Gremien der Städtebauliche Vertrag (inklusive Detailregelungen zum Bauvorhaben) abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

§ 4

Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau / Bauverpflichtung

1. Die Projektträgerin plant die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 310/3 und 311 (teilweise) nach Maßgabe der dem Vertrag als Anlage beigefügten Pläne. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags.
2. Die Projektträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung der Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise), 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.
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 Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise) 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 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 der Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise) 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 der von der Verpflichtung betroffenen Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise) 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.

§ 5 Baumaßnahmen öffentlicher Raum

Die räumliche Abgrenzung der Baumaßnahmen ist der Anlage „öffentlicher Raum“ zu entnehmen.

Die Projektträgerin stellt unmittelbar nach Abschluss der Wohnbaumaßnahme auf der gesamten abgegrenzten Fläche (Flurstück 314/4) die Fahrbahnoberfläche und die Stellplätze (inklusive eventueller Baumpflanzung) im Bädleweg (wieder) her. Planung und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen in jeweiliger Abstimmung mit der Stadt, Abteilung Tiefbau.

§ 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 der von der Verpflichtung betroffenen Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise) 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
- a. nicht bis zum 31.03.2022 die Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung der Flurstücke 310/3 und 311 (teilweise) vorliegt, oder
 - b. die erteilte Baugenehmigung nicht bis 30.04.2022 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.

Lahr,

Lahr,

Eichner Baugesellschaft mbH
Geschäftsführer
Christian Surbeck Klaus Koch

Stadt Lahr
Oberbürgermeister
Markus Ibert

Anlagen:

- Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten der vier Mehrfamilienhäuser, Architekten Werkgruppe Lahr
- Freiraumplanung des Fachbüros AG Freiraum
- Übersichtsplan „öffentlicher Raum“