

# **RAHMENVEREINBARUNG**

## **über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch**

### **(Rahmenmodernisierungsvereinbarung)**

**zwischen der  
vertreten durch**

**Stadt Lahr  
Herr Oberbürgermeister Markus Ibert  
Rathausplatz 4  
77933 Lahr**

**- nachfolgend „Stadt“ genannt -**

**und der  
vertreten durch**

**Wilhelm Projekt GmbH  
Christian Wilhelm  
Hauptstraße 10  
77855 Achern**

**- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -**

### **Präambel**

Das Gelände des ehemaligen Industriebhofes mit den Grundstücken Flurstück Nrn.: 4668/3, 4668/71, 4668/72, 4668/73 und 4668/74, Gemarkung Lahr - nachfolgend „Zeit-Areal“ genannt - liegt in dem am 30.11.2019 gem. §§ 142 und 143 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“. Die auf den Grundstücken befindlichen Bestandsgebäude sind hauptsächlich gewerblich genutzte Gebäude der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ und sind sanierungsbedürftig. Die großen Gebäude verzeichnen seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung einen teilweisen Leerstand. Die größtenteils unter Denkmalschutz stehenden Bauten entsprechen für eine sinnvolle Nachnutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Bebauungsplanverfahren wird derzeit durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.10.2020 mit der Rechtskraft ist voraussichtlich bis 12/2021 zu rechnen.

Dem vorliegenden Vertrag liegt die bis zum 30.09.2021 befristete Unbedenklichkeitsbescheinigung der Stadt Lahr vom 08.12.2020 zu Grunde. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Zeit-Areal werden in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten durchgeführt. Die Maßnahmen dienen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung der Gebäude. Über die Modernisierungen der bis zu vier Bauabschnitte werden zeitlich nachfolgende Einzelmodernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Die in dieser Rahmenvereinbarung festgelegten Eckpunkte behalten dabei Ihre Gültigkeit.

## **§ 1**

### **Instandhaltungs- und Modernisierungsverpflichtung**

- (1) Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen darüber, dass zum Erhalt des „Zeit-Areals“ dringend zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, da andernfalls aufgrund des gegenwärtig schlechten Bauzustandes der Gebäude in Kürze ein wegen der Bedeutung der Gebäude wünschenswerter, wirtschaftlich vertretbarer Erhalt evtl. nicht mehr möglich sein dürfte. Bei den Maßnahmen aller Bauabschnitte handelt es sich um Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB.
- (2) Für die einzelnen Bauabschnitte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB sind jeweils einzelne Modernisierungsvereinbarungen – nachfolgend Teilmodernisierungsvereinbarungen - abzuschließen, in denen u.a. Durchführungszeiträume, Kosten und genaue Maßnahmenbeschreibungen festgehalten werden.
- (3) Der Eigentümer ist verpflichtet, die für die Durchführung aller Maßnahmen etwa erforderlichen bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen in eigener Verantwortung beizubringen.

## **§ 2**

### **Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL, Bestandsplan o.M. vom 11.06.2021           | Anlage 1 |
| 2. Planungsgrundlagen der Gesamtmaßnahme; Stand 25.05.2020                     | Anlage 2 |
| 3. Bebauungsplanentwurf o.M. zu Offenlagebeschluss vom 11.06.2021              | Anlage 3 |
| 4. Übersicht über die Bauabschnitte  | Anlage 4 |
| 5. Kostenaufstellung nach DIN 276 – voraussichtliche Kosten der Gesamtmaßnahme | Anlage 5 |
| 6. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 30.11.2019 | Anlage 6 |

## **§ 3**

### **Besondere städtebauliche Bedeutung des Areales**

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Planung anerkennt die Stadt die besondere städtebauliche Bedeutung des „Zeit-Areales“ insbesondere unter geschichtlichen und städtebaulichen Aspekten im Sinne des § 177 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Dies folgt vor allem aus dem Charakter des einzigartigen und dominierenden Gesamtensembles. Dieser besonderen städtebaulichen Bedeutung und dem besonderen geschichtlichen Hintergrund wird durch die vorliegende Planung vom 25.05.2020 (Anlage 2) Rechnung getragen. Abweichungen hiervon sind nur im Einvernehmen mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde möglich.

#### **§ 4 Art und Kosten der Ausführung**

- (1) Die Art der Ausführung der unter § 1 genannten Maßnahmen bestimmt der Eigentümer entsprechend der vorliegenden Planung der Gesamtmaßnahme (Anlage 2) bzw. der ihr erteilten Baugenehmigungen.
- (2) Für alle einzelnen Bauabschnitte werden jeweils eigene Detailplanungen vorgelegt.
- (3) Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme nach § 1 betragen rd. 26,8 Mio. € (Anlage 5). Die Kosten der einzelnen Bauabschnitte sind gem. § 1 Abs. 2 vorzulegen.
- (4) Eine Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 S. 2 BauGB durch die Stadt wird ausgeschlossen. Gleichfalls ausgeschlossen wird auch eine Förderung seitens der Stadt durch Gewährung öffentlicher Zuschussmittel aus der Städtebauförderung (Kostenerstattungszahlungen).
- (5) Die Eigentümerin verzichtet nach den derzeitigen Planungserkenntnissen grundsätzlich auf die Einrede der Unwirtschaftlichkeit hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Anforderungen. Dieses ist gegebenenfalls im Einzelfall zu prüfen.

#### **§ 5 Durchführungsfrist**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die in § 1 genannten Maßnahmen bis spätestens zum 31.12.2027 durchzuführen. Die jeweilige Frist für die einzelnen Bauabschnitte ist gemäß § 1 Abs. 2 gesondert festzulegen.
- (2) Eine Verlängerung der in Abs. 1 genannten Frist ist einvernehmlich jederzeit möglich.
- (3) Der Eigentümer hat Anspruch auf eine angemessene Fristverlängerung, wenn sich die Durchführung aus Gründen verzögert, die nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers liegen.

#### **§ 6 Bescheinigung durch die Stadt**

- (1) Der Eigentümer bzw. spätere Käufer von Wohneigentumseinheiten, Teileigentumseinheiten oder real geteilten Grundstücken haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer Bescheinigung durch die Stadt im Sinne der aktuellen Bescheinigungsrichtlinien in der Fassung vom 17. November 2016 für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG. Näheres regeln die jeweiligen Teilmodernisierungsvereinbarungen. Der Anspruch nach Satz 1 setzt allerdings die uneingeschränkte Mitwirkung des Eigentümers im Hinblick auf die Erstellung von mit den einschlägigen Richtlinien des Landes konformen Bescheinigungen und die Beachtung der in den noch abzuschließenden

Teilmodernisierungsvereinbarungen dezidiert beschriebenen Maßgaben voraus.

- (2) Sofern der Eigentümer bezüglich einzelner Sanierungsgebäude Aufteilungen nach dem WEG vornimmt und die aufgeteilten Einheiten sodann als Eigentumswohnungen mit Bauverpflichtung bzw. Modernisierungszusage veräußert (sog. Bauträger- oder Erwerbermodell) wird zur Ermittlung der Steuerbegünstigung nach §§ 7h u.a. EStG eine gesonderte und einheitliche Feststellung der Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen gemäß § 180 Abs. 2 Abgabenordnung –AO- durchgeführt. Erklärungspflichtig in einem solchen Verfahren ist der Bauträger gegenüber seiner Finanzbehörde.
- (3) Zur Durchführung des Verfahrens nach Abs. 2 lässt sich der Eigentümer von den jeweiligen Erwerbern –idealerweise innerhalb des Kaufvertrages- wirksam bevollmächtigen, für diese die zur Sonderabschreibung des Sanierungsaufwands erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und alle Verwaltungsakte der Bescheinigungsbehörde Stadt Lahr als auch des zuständigen Finanzamts in Empfang zu nehmen, die mit dem Festsetzungsverfahren nach § 7h EStG bzw. der Sonderabschreibung des Sanierungsaufwands in Zusammenhang stehen.
- (4) Aufgrund der Bevollmächtigungen nach Abs. 3 stellt die Stadt nach Abschluss der jeweiligen Teilmodernisierungsmaßnahme dem Eigentümer auf Antrag eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte (Teileigentumsanteile) aus. Einzelbescheinigungen an die einzelnen Erwerber entfallen sodann.

## **§ 7**

### **Übertragung auf Rechtsnachfolger**

Der Eigentümer ist verpflichtet, die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Die Stadt stimmt insofern schon heute einer Übertragung im Sinne der §§ 144 und 145 BauGB zu.

## **§ 8**

### **Schriftformklausel, Salvatorische Klausel**

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich abgeschlossen oder wechselseitig bestätigt worden sind.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung sind die Vertragsparteien verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen Bestimmung weitestgehend entsprechende Formulierung zu ersetzen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

Lahr, den [Datum]

**Stadt/ Bescheinigungsbehörde**

**Eigentümer**

---

Markus Ibert  
*Oberbürgermeister*

---

Christian Wilhelm  
*Eigentümer*

Anlagen