

Städtebaulicher Vertrag

über Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau
im ehemaligen Roth-Händle-Areal

zwischen Herrn Eckehard Ficht,
- im folgenden Eigentümer -

und

der Fa. Wilhelm Projekt GmbH, Hauptstraße 10,
77855 Achern
-im folgenden Projektträgerin-

und

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

Vorbemerkung:

Zwischen der Projektträgerin, der Fa. Wilhelm Projekt GmbH und der Stadt Lahr wurde ein Städtebaulicher Vertrag vom 20.07.2021 (siehe Anlage 1) geschlossen, in dem vereinbart ist, dass die Projektträgerin die ehemaligen Fabrikgebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74 und 4668/3 durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen einer neuen Nutzung zuführt. Dazu hat die Stadt ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ROTH-HÄNDLE-AREAL in Gang gesetzt. Neben der Festlegung der städtebaulichen Planungsziele ist eine zentrale Zielsetzung die Umsetzung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum in Lahr. Dazu sollen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können; alternativ können sich die Eigentümer verpflichten, geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Eine solche Verpflichtung der Projektträgerin ist in dem Städtebaulicher Vertrag vom 20.07.2021 geregelt.

Durch die Modernisierung und den Umbau der ehemaligen Fabrikgebäude wird unter anderem rund 8.500 m² Wohnfläche neu geschaffen. Hiervon sind 20 % (ca. 1.700 m²) als geförderter Wohnraum zu realisieren. Die Projektträgerin beabsichtigt, auf dem Flst.Nr. 4668/73 im südlichen Teil direkt an der Werderstraße (siehe Anlage 2) ein Mehrfamilienhaus mit rund 940 m² Wohnfläche nach den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung zu errichten („Haus Nr. 5“). Die Projektträgerin hat sich dazu entschlossen in den Bestandsgebäuden keinen öffentlich geförderten Wohnraum unterzubringen. Deshalb kann die Verpflichtung der Projektträgerin aus dem Städtebaulichen Vertrag nicht vollständig auf den Grundstücken im Eigentum der Projektträgerin erfüllt werden.

Herr Ficht ist Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 4668/75, Tramplerstraße 10, das sich ebenfalls im Plangebiet des Bebauungsplans befindet. Dieses Grundstück ist für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit rund 1.400 m² Wohnfläche vorgesehen („Haus 6“). Der Eigentümer ist bereit, diese Wohnungen nach den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

Die Beteiligten sind sich einig, dass mit der Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 2.340 m² Wohnfläche und ca. 32 - 38 Wohnungen (siehe Anlage 2) die Bauverpflichtung nach den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung gemäß dem Städtebaulichen Vertrag

vom 20.07.2021 erfüllt wird. Die rechtliche Verpflichtung der Projektträgerin dazu ergibt sich unmittelbar aus dem Städtebaulichen Vertrag. Zur rechtlichen Verpflichtung zur Errichtung weiterer Wohnungen auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4668/75 vereinbaren die Parteien ergänzend Folgendes:

§ 1 Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau/Bauverpflichtung

Der Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 4668/75 (derzeit Herr Ficht) verpflichtet sich sowohl gegenüber der Projektträgerin als auch gegenüber der Stadt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 4668/75, Tramplerstraße 10, ein Mehrfamilienhaus mit rund 1.400 m² Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau entsprechend dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung) mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu nutzen und zu sichern.

Für diese Verpflichtung gelten die wie folgt aufgeführten Regelungen für die Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau/Bauverpflichtung:

1. Der Eigentümer plant die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 4668/75.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung auf den Grundstücken 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3, Gemarkung Lahr, in dem geplanten Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 4668/75 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 der Verpflichtung nach Ziffer 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstückes Flst.Nr. 4668/75 vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen. Holt der Eigentümer 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 Eigentümer 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 Eigentümer zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten der Grundstücke Flst.Nr. 4668/75 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.
6. Der Eigentümer hat der Stadt nachzuweisen, dass die Dienstbarkeit nach Ziffer 5 ranggerecht eingetragen wurde, bevor in dem 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 Grundstücke 4668/75 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.

§ 2

Wirkung gegenüber Fa. Wilhelm Projektentwicklung GmbH

Mit der Übernahme der Verpflichtung durch den Eigentümer gemäß § 1 sowie dem Städtebaulichen Vertrag vom 20.07.2021 sind die Verpflichtungen im Hinblick auf die Sozialwohnungsquote erfüllt.

Der Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 4668/75 verpflichtet sich auch gegenüber der Projektträgerin zur Erfüllung der Verpflichtungen vorstehend aus § 1. Zur Absicherung dieser Verpflichtung verpflichtet sich der Eigentümer zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Projektträgerin und zu Gunsten der Grundstücke Flst.Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3 (nachrangig zu der vorstehenden Dienstbarkeit gem. § 1 Ziff. 5) zu Lasten des Grundstückes Flst.Nr. 4668/75 ins Grundbuch. Der Nachweis über die verbindliche Bestellung und Eintragung ist binnen sechs Wochen nach Abschluss der Vereinbarung an die Projektträgerin vorzulegen. Diese Grunddienstbarkeit ist zu löschen, sobald die Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt nach vorstehend § 1 Ziff. 5 und 7 gelöscht wird.

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Grundstück Flst.Nr. 4668/75 erfolgen im Verhältnis zur Projektträgerin unwiderruflich und dauerhaft unentgeltlich.

§ 3

Rechtsnachfolge

Die aufgrund dieses Vertrages übernommenen 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 Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 4668/75 ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Eigentümer haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Für den Fall, dass der Eigentümer schuldhaft gegen die Weitergabepflicht verstößt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks Flst.Nr. 4668/75 vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Die Vertragsstrafe entfällt, wenn der/die Rechtsnachfolger trotz unterlassener Weitergabe durch den Eigentümer sich gegenüber der Stadt rechtsverbindlich innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist verpflichtet/n, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen, soweit sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigt sind.

§ 4
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach auszufertigen. Die Stadt, der Eigentümer 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.

Ort, Datum

Eckehard Ficht

Ort, Datum

Wilhelm Projekt GmbH
Christian Wilhelm

Ort, Datum

Stadt Lahr
Oberbürgermeister Markus Ibert

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Wilhelm Projekt GmbH, Hauptstraße 10, 77855 Achern

nachfolgend: **Projektträgerin**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projektträgerin Wilhelm Projekt GmbH beabsichtigt, die ehemaligen Fabrikgebäude auf den Grundstücken Flurstück Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3 (Anlage 1) durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch den Umbau sollen ca. 178 Wohnungen (inkl. 64 Whg. betreutes Wohnen) entstehen und dennoch weiterhin nicht störendes Gewerbe (ca. 4000 m² Büro/Gewerbe) möglich sein.

Das Planungskonzept wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15. Juli 2020 vorgestellt.

Um städtebauliche Planungsziele sowie die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum in Lahr umzusetzen, hat der Gemeinderat der Stadt am 19. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL gefasst. Ziele des Bebauungsplans sind zum einen die Umnutzung und Modernisierung der ehemaligen Fabrikgebäude planungsrechtlich zu sichern sowie 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 ROTH-HÄNDLE-AREAL Sorge zu tragen. Dazu gehören die Erstellung der notwendigen Planunterlagen und die Herbeiführung der erforderlichen Gremiensitzung.

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 den Grundstücken Flst.Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3 nach Maßgabe des zukünftigen Bauantrages.
2. Die Projektträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung für die (Neu-)Bebauung der Grundstücke 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3, 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 des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücken (Flst.Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3) 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 tretenden 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 Grundstücke Flst.Nr. 4668/65,

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

§ 6 Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die diese 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 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.

Achern, 09.07.2021
Ort, Datum




Wilhelm Projekt GmbH
Christian Wilhelm

M. Wilhelm
Wilhelm Projekt GmbH
Michael Wilhelm



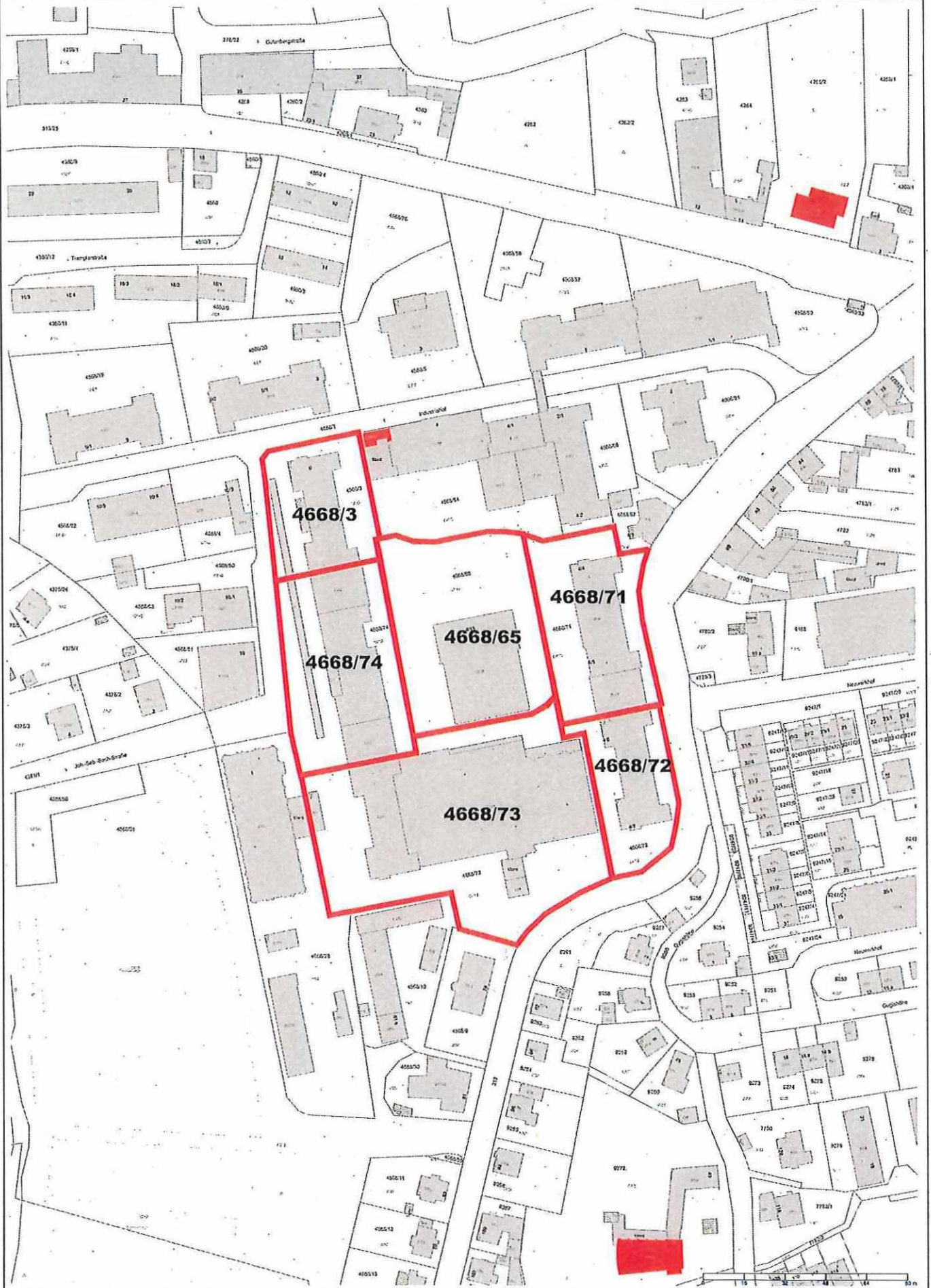
Lahr, 20/07/2021
Ort, Datum

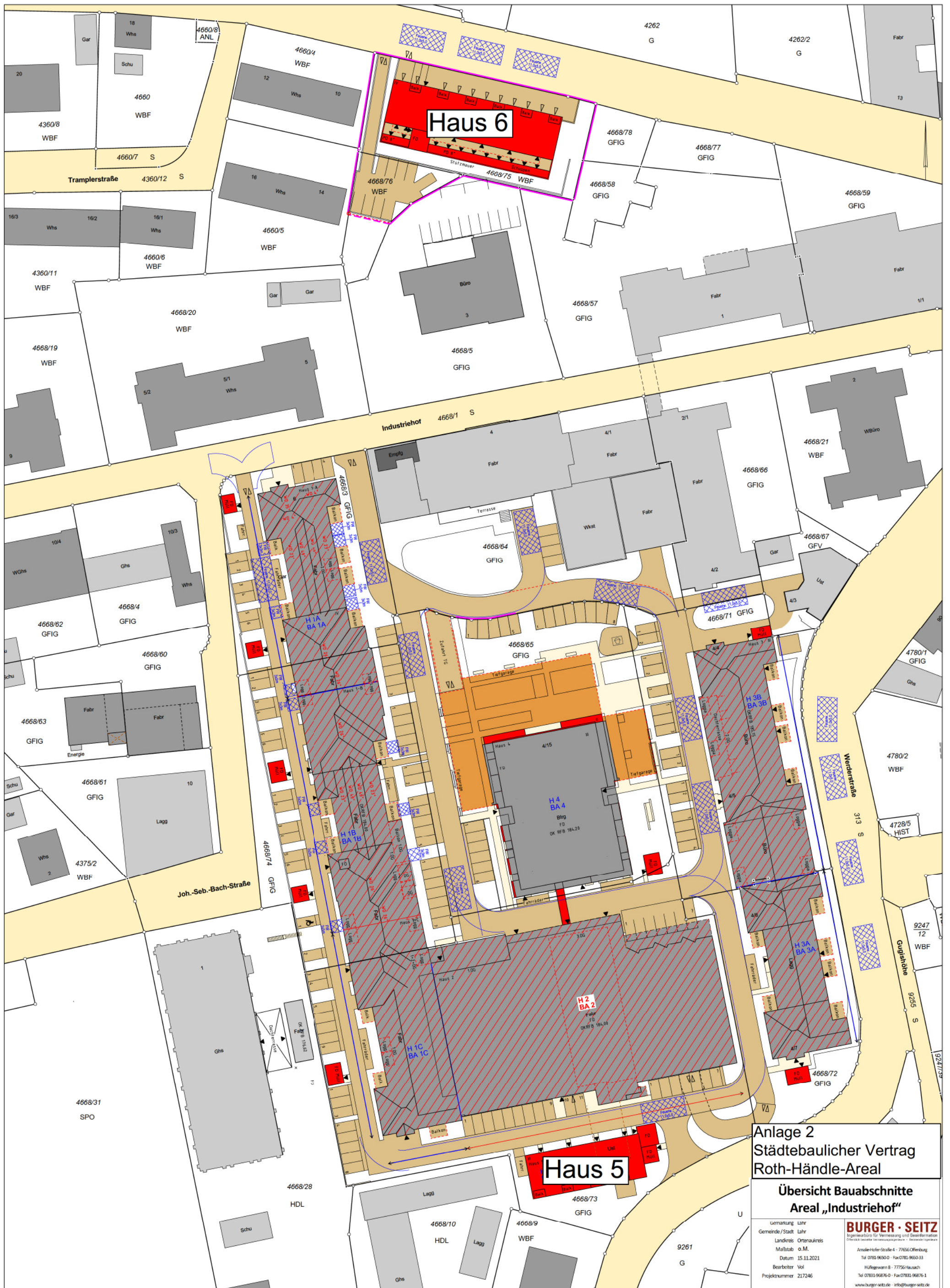


Stadt Lahr
Oberbürgermeister
Markus Ibert



© Stadt Lahr: Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Lahr. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit.
Verbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung.





Anlage 2
Städtebaulicher Vertrag
Roth-Händle-Areal

Übersicht Bauabschnitte
Areal „Industriehof“

Gemarkung	Lahr	BURGER · SEITZ Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation Offenerbachstraße 4 · 71656 Offenburg Tel 0781 9650-0 · Fax 0781 9650-33 Hüfegewann 8 · 77756 Haussach Tel 07831 96876-0 · Fax 07831 96876-1 www.burger-seitz.de
Gemeinde/Stadt	Lahr	
Landkreis	Ortenaukreis	
Maßstab	o.M.	
Datum	15.11.2021	
Bearbeiter	Vol	
Projektnummer	217246	