

Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 096/15 „Poppenweilerstraße“ in Ludwigsburg-
Oßweil**

zwischen

**der Stadt Ludwigsburg, vertreten durch Oberbürgermeister
Werner Spec,
nachstehend „Stadt“ genannt**

und

**der Betz und Schlichenmaier BauPartner GmbH,
Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg,
vertreten durch den Geschäftsführer Hans-Peter Betz,
im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt**

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
I. Vertragsgegenstand	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsgrundlagen	3
§ 3 Eigentumsverhältnisse	4
II. Planungen	4
§ 4 Städtebauliche Planung	4
§ 5 Fachplanungen	4
§ 6 Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit	4
III. Durchführung	5
§ 7 Bauvorhaben	5
§ 8 Baudurchführung	5
IV. Erschließung, Bodenordnung, sonstige städtebauliche Maßnahmen	6
§ 9 Erschließungsanlagen	6
§ 10 Ingenieurleistungen Erschließung	6
§ 11 Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen	7
§ 12 Rechtsnachfolge	7
§ 13 Kosten und Abgaben dieses Vertrags	8
§ 14 Wirksamkeit des Vertrags	8
§ 15 Vertragsanpassung, Kündigung	8
§ 16 Gegenseitige Unterstützungspflicht	8
§ 17 Schlussbestimmungen	9

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken der Gemarkung Oßweil mit den Flst.-Nr. 1642, 1642/5, 1642/6, 1642/7 und 1642/8 (ehemals Flst.-Nr. 1642) zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus (jeweils zweigeschossig) zu errichten. Der Vorhabenträger hat das Grundstück mit Kaufvertrag vom 27. November 2008, Urkundenrolle Nr. 6170, vor dem Notar Gerhard Bahmann mit Amtssitz in Ludwigsburg, erworben. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des sich in der Aufstellungsphase befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Poppenweilerstraße“ Nr. 096/15.

Auf der Grundlage des vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung geschaffen werden.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und zur Tragung sämtlicher anfallenden Kosten entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen.

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung
- die Erstellung der im Vertragsgebiet vorgesehenen Bauvorhaben von zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus (jeweils zweigeschossig)

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Poppenweilerstraße“ Nr. 096/15, der auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan basiert.

Dieser Vertrag dient der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

1. der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Poppenweilerstraße“ Nr.096/15 vom 06.05.2011, gefertigt vom Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Stadt, einschl. Textteil und Begründung (**Anlage 1, 2 und 3**)
2. der Lageplan über die neuen Flurstücke (**Anlage 4**)
3. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Poppenweilerstraße“ Nr. 096/15 vom **06.05.2011**, gefertigt von **Echslar Architekten, 71640 Ludwigsburg (Anlage 5)**

§ 3 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat die in der Vorbemerkung aufgeführten Grundstücke durch Kaufvertrag erworben. Er ist im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Zwischenzeitlich wurden aus dem oben erworbenen Flurstück Nr. 1642 die in der Vorbemerkung aufgeführten Flurstücke 1642, 1642/5, 1642/6, 1642/7 und 1642/8 gebildet.

II. Planungen

§ 4 Städtebauliche Planung

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 096/15 zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das Gebiet „Poppenweilerstraße“ erforderlich sind. Die Entwürfe haben die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des § 5 entsprechend.

§ 5 Fachplanungen

- (1) Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Poppenweilerstraße“ Nr. 096/15 zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das Gebiet „Poppenweilerstraße“ erforderlich sind und von der Stadt angefordert werden, zu veranlassen. Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen.
- (2) Falls im Vertragsgebiet der Verdacht einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen besteht, ohne deren Beseitigung die Bebauung und Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet nicht möglich ist oder die polizeilichen Handlungsbedarf auslösen, hat der Vorhabenträger auf seine Kosten die zur Bodensanierung erforderlichen Genehmigungen zu besorgen und die notwendigen Bodenerkundungs- und -sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

§ 6 Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen.

- (2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).
- (3) Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss rechtswirksam zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Stadt nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt).

III. Durchführung

§ 7 Bauvorhaben

Die Flurstücke 1642, 1642/5, 1642/6, 1642/7 und 1642/8 befinden sich zwischen der Poppenweilerstraße und der Neckarremser Straße in Ludwigsburg Oßweil. Die sich derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden vom Vorhabenträger auf seine Kosten abgebrochen. Anstelle dieser Gebäude errichtet der Vorhabenträger die in den **Anlagen 5** dargestellten Neubauten.

Die gesamten Neubauvorhaben, wie sie im VEP konzipiert sind, müssen innerhalb von 3 Jahren nach möglichem Baubeginn gem. Baugenehmigungsverfahren oder gem. Kenntnisgabeverfahren komplett bezugsfertig erstellt worden sein.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat für sämtliche Neubauvorhaben, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Poppenweilerstraße“ Nr. 096/15 sind, spätestens 3 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Bauvorlagen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens innerhalb eines Jahres nach möglichem Baubeginn gem. Baugenehmigungsverfahren oder gem. Kenntnisgabeverfahren mit den Neubauvorhaben zu beginnen.
- (3) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden, die aufgrund der Bauarbeiten und evtl. vorzunehmender Erschließungsmaßnahmen an den vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Solche Schäden hat er sofort zu beheben.

- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand erforderlichenfalls durch Zwischenlagerung zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Das Wegbringen an Standorte außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (5) Eventuell auf den Grundstücken befindliche Altlasten wie Bodenverunreinigungen, Leitungen, Kanäle, Schächte und dergleichen werden vom Vorhabenträger auf dessen Kosten unter Einhaltung der geltenden Vorschriften beseitigt. Hohlräume im Grundstück werden auf Kosten des Vorhabenträgers von ihm verpresst/verfüllt, soweit dies notwendig ist.

IV. Erschließung, Bodenordnung, sonstige städtebauliche Maßnahmen

§ 9 Erschließungsanlagen

- (1) An der verkehrlichen Anbindung des bzw. der Grundstücke ändert sich nichts. Sie darf weiterhin über die öffentliche Straße Poppenweilerstraße erfolgen.
- (2) Sollten im oder außerhalb des Vertragsgebietes weitere Erschließungsanlagen notwendig werden, hat der Vorhabenträger diese in eigenem Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Etwaige öffentliche Erschließungsmaßnahmen dürfen erst nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sind 2 Monate nach Ablauf der Fertigstellungsfristen nach § 7 dieses Vertrags, spätestens jedoch 6 Monate nach Bezugsfertigkeit der Hochbauten fertigzustellen.
- (3) Da die Grundstück mit den Flst. Nr. 1642, 1642/5, 1642/6, 1642/7 und 1642/8 erschließungsmäßig bereits abgerechnet sind, fallen keine weiteren Abwasser- und Erschließungsbeiträge mehr an. Die Regelungen in den jeweiligen Satzungen über die satzungsrechtliche Nachveranlagung von Beiträgen bleiben unberührt.
- (4) Bei der im Bebauungsplanentwurf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine grundstücksinterne, nicht-öffentliche Erschließungsfläche.

§ 10 Ingenieurleistungen Erschließung

Für den Fall, dass Erschließungsmaßnahmen nach § 9 dieses Vertrages erforderlich werden sollten, gelten folgende Regelungen:

- (1) Zur Durchführung der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Maßnahmen hat der Vorhabenträger zusammen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro auszuwählen, das Gewähr für eine gute technische und wirtschaftliche Abwicklung bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrags zwischen dem Vorhabenträger und dem Büro bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Ausschreibung von Bauleistungen auf der Basis der VOB Teil B vorzunehmen und auf dieser Grundlage Bauleistungen zu vergeben und ausführen zu lassen. Leistungsverzeichnisse sind vor der Ausgabe mit der Stadt abzustimmen. In den Ingenieurverträgen ist festzulegen, dass das beauftragte Ingenieurbüro die Stadt laufend über den planmäßigen Fortgang der Maßnahmen zu unterrichten hat. Vergütungen, die für Ingenieurleistungen anfallen, hat der Vorhabenträger auf Anforderung des Büros vertragsgemäß direkt an dieses zu bezahlen.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind vom Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Stadt durchzuführen. Die entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 11 Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Sollten Erschließungsmaßnahmen nach § 9 dieses Vertrages notwendig werden, hat der Vorhabenträger die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Arbeiten mit denen der Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen und mit diesen erforderlichenfalls die notwendigen schriftlichen Vereinbarungen zur Sicherstellung der Koordination zu treffen.
- (2) Durch die vorgenannte Koordination ist sicherzustellen, dass die Ver- und Versorgungsanlagen für das Vertragsgebiet, wie Postkabel, Strom-, Gasleitungen, so rechtzeitig in die Flächen der nach diesem Abschnitt zu errichtenden Anlagen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Anlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter flächenmäßiger Erschließungsanlagen verhindert wird. Dies gilt auch in Bezug auf die Herstellung von Hausanschlüssen für die Grundstücksentwässerung an Zisternen oder öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanalisationen und für die Wasser-, Gas- und Telefonversorgung.

V. Sonstiges

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Vorhabenträger hat Grundstücksverkäufe im Vertragsgebiet der Stadt schriftlich anzuzeigen. Eine schriftliche Anzeige ist entbehrlich, wenn vom beurkundenden Notar ein Negativzeugnis (Vorkaufsrecht) angefordert wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich eventuelle Grundstücks Käufer auf das Bestehen dieses Vertrages und die darin enthaltenen Rechte und Verpflichtungen hinzuweisen.
- (3) Nach der Umsetzung aller Verpflichtungen (Erfüllung Vorhabenplan, etc.) für das Gebiet „Poppenweilerstraße“ gem. der im Vorhaben festgeschriebenen Vereinbarungen entfällt im Zusammenhang mit Abs. (2) die Zustimmung der Stadt.

§ 13 Kosten und Abgaben dieses Vertrags

Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs sowie anfallende Vermessungs- und Vermarktungskosten zu tragen.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum VEP wirksam.

Die aufschiebende Bedingung tritt darüber hinaus auch dann ein und der Vertrag wird wirksam, wenn eine Baugenehmigung oder Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wurde.

Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VerwGO ganz oder teilweise aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte.

§ 15 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe erteilt worden ist.
- (3) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grunde gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung des Vertrags stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche der Vertragspartner wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.

§ 16 Gegenseitige Unterstützungspflicht

Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind und zwar ohne schuldhaftes Verzögern. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Die Stadt wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen ohne schuldhaften Verzug vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und / oder sachdienlich sind.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Erklärungen der Vertragsparteien sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (2) Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller früheren im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragspartner, und zwar auch insoweit, als diese vom Inhalt dieses Vertrags abweichen sollten. Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Dies gilt nicht für die Rahmenvereinbarung vom 28.12.2010. Die dortigen Regelungen gelten insoweit weiter, als in diesem Durchführungsvertrag nichts anderes bestimmt ist.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
- (4) Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen erteilt:
 - 2 Fertigungen für den Vorhabenträger
 - 2 Fertigungen für die Stadt Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 16.08.2011

Ludwigsburg, den 29.08.2011

gez. Betz

gez. Werner Spec

Betz und Schlichenmaier
BauPartner GmbH

Stadt Ludwigsburg
Der Oberbürgermeister