

Stand 27.06.2019

Erschließungs- und Bebauungsvertrag

Henriettengarten

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung und Bebauung
auf Grundlage der Bebauungsplanänderung
„Zwischen Bosch- und Steingaustraße - 2. Änderung“

zwischen der

Stadt Kirchheim unter Teck
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und der

Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH & Co. KG
Tobelwasenweg 12, 73235 Weilheim a. d. Teck

- nachstehend Investor genannt -

1. Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Flst. 734/11, dem südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes Otto-Ficker-Straße 2 + 9 und Steingaustraße 8 der Firma BlessOF (ehem. Otto Ficker AG) in Kirchheim unter Teck. Das Grundstücks Flst. 734, der nördliche Teil des Betriebsgeländes, wurde von der Unger GbR erworben. Das gesamte Betriebsgelände soll einer Nachnutzung in Form eines Mischgebiets zugeführt werden.

Zur Schaffung der notwendigen Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Umnutzung und Neubebauung wird das Verfahren zur Bebauungsplanänderung „Zwischen Bosch- und Steingaustraße - 2. Änderung“ durchgeführt. Der Investor hat sich mit Planungskostenvertrag vom 12.10./21.11.2018 zur Tragung der dabei anteilig für sein Grundstück anfallenden Kosten verpflichtet.

Ergänzend werden nun mit diesem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch Regelungen zur Erschließung, Umsetzung und Realisierung der zukünftig zulässigen Bebauung (einschließlich Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen) auf dem Grundstück des Investors (mit teilweise zukünftig öffentlichen Flächen) getroffen.

2. Erschließungsmaßnahmen

Der Investor verpflichtet sich, alle Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück entsprechend den Vorgaben des neuen Bebauungsplans auf eigene Kosten herzustellen. Hierzu gehören die zukünftigen öffentlichen Flächen - Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche), Verkehrsgrünflächen, Fuß- und Radwege und Fußgängerbereiche (Quartiersplätze mit Spielbereichen und Versickerungsflächen) sowie Grünfläche mit Versickerungsfläche einschließlich dafür notwendiger Entwässerung, Beleuchtung, Baumpflanzungen, Begrünung, Ausstattung der Spielfläche sowie die in diesen Flächen einzulegende Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse für die geplanten Baugrundstücke.

Hierzu hat der Investor bereits die Geoteck GmbH mit der Fertigung der dafür notwendigen Erschließungsplanung (Bestands- und Ausführungspläne) beauftragt. Diese Planung wird mit der Stadt und den betroffenen Leitungsträgern abgestimmt und bedarf der abschließenden Zustimmung des städtischen Sachgebiets Tiefbau sowie der Stadtwerke.

Sämtliche Maßnahmen beinhalten auch die notwendigen Anschlüsse bzw. Anpassungen an bestehende Erschließungsanlagen und werden entsprechend dem bei städtischen Vorhaben üblichen Standard ausgeführt. Die zukünftigen öffentlichen Flächen werden nach erfolgter Abnahme kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeben.

3. Sonstige Maßnahmen

A. Sonstige Versorgungsleitungen

Der Investor stimmt die Planung und Verlegung der sonstigen Versorgungseinrichtungen (z.B. Strom, Telekommunikation, ggf. Gas) mit den entsprechenden Leitungsträgern ab. Diese werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen mit verlegt.

B. Niederschlagswasserbehandlung

Die erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Sickermulden, Rigolen) werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts Esslingen vom 27.02.2019 bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Bebauung hergestellt.

C. Altlasten

Der erforderliche Bodenaushub ist durch einen Gutachter nach § 18 BodSchG zu begleiten. Dieser stellt sicher, dass ggf. vorhandene Bodenbelastungen soweit erforderlich beseitigt werden und eine gefahrlose Nutzung der zukünftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird.

D. Baumschutz

Zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und der geplanten Neubebauung ist die Entfernung des größten Teils der auf dem Grundstück vorhandenen ca. 125 Bäume erforderlich. Sofern die dadurch betroffenen Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen wurde für deren Entfernung eine Befreiung gemäß § 5 Abs. 1 der Baumschutzsatzung erteilt. Dies gilt nicht für die im Bebauungsplan mit Pflanzbindung (pfb) belegten und damit zu erhaltenden 5 Einzelbäume (4 Linden, 1 Ahorn) an der östlichen Grundstücksgrenze.

Als Ersatz für die entfallenden Bäume werden gemäß § 7 der Baumschutzsatzung 50 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt. Die an den laut Bebauungsplan mit Pflanzgebot (pfg) festgesetzten Einzelbaumstandorten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

4. Tiefgarage unter öffentlicher Straße

A. Gestattung

Die Stadt gestattet dem Investor die Errichtung der Tiefgarage im Baufeld 3 in bzw. unter der öffentlichen Straßenfläche (sonstige Benutzung der öffentlichen Straße i.S.d. § 21 Straßengesetz). Im Hinblick auf die nicht absehbare Dauer des Verbleibs bzw. der Nutzung der Tiefgarage erfolgt hierfür keine zeitliche Befristung.

B. Bedingungen

Die Tiefgarage wird statisch auf die Befahrbarkeit der Straße durch ein Müllfahrzeug ausgelegt. Zwischen der Tiefgarage und der Straße dürfen keine Leitungen verlegt werden. Die Haftung für eventuell in die Tiefgarage eintretendes Wasser liegt komplett beim Investor. Weitere Details zur Ausführung sind mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen.

C. Haftung

Der Investor stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter, die aus dem Bau, der Nutzung oder dem Vorhandensein der Tiefgarage in bzw. unter der öffentlichen Straßenfläche entstehen, frei. Für Schäden der Stadt hat er nach den gesetzlichen Bestimmungen einzustehen.

D. Folge- und Duldungspflichten

Wird nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt infolge einer Änderung oder Unterhaltung der öffentlichen Straße eine Änderung oder Sicherung der Tiefgarage erforderlich, ist der Investor verpflichtet, diese Änderung oder Sicherung auf seine Kosten vorzunehmen. Der Investor hat Einwirkungen auf die Tiefgarage und deren Nutzung, die sich aus dem Verkehr oder der ordnungsgemäßen Erfüllung der Straßenbaulastaufgaben ergeben, entschädigungslos zu dulden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

E. Gestattungsentgelt

Für diese Inanspruchnahme der öffentlichen Straße wird ein einmaliges Entgelt von 12.000 Euro vereinbart. Dieser Betrag wird nach Übernahme der Straße durch die Stadt mit separatem Schreiben unter Angabe des zu verwendenden Buchungszeichens angefordert und ist dann innerhalb eines Monats an die Stadt zu überweisen.

5. Baustelleneinrichtung und Verkehrssicherungspflicht

Die Kosten für die Baustelleneinrichtung und Räumung sowie die Verkehrssicherung werden während der Bauzeit durch den Investor übernommen. Notwendige Sperrungen und Verkehrsregelungen werden rechtzeitig mit dem Sachgebiet Ordnung und Verkehr der Stadt abgeklärt.

Der Investor haftet bis zur Übergabe/Übernahme der Erschließungsanlagen für sämtliche Schäden, die durch Verletzung der während der Bauzeit bis zur Übergabe/Übernahme ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen bzw. infolge der Bauarbeiten an bereits vorhandenen Anlagen oder sonstwie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen berechtigten Schadensersatzansprüchen frei.

6. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Der Investor wird die gesamte Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Abrechnung eigenverantwortlich abwickeln. Hierbei werden die in diesem Vertrag genannten Regelungen beachtet, sämtliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen. Das städtische Einvernehmen wird unverzüglich hergestellt und kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Der Investor verpflichtet sich, Kirchheimer Unternehmer an der Ausschreibung der Bauarbeiten zu beteiligen. Ein entsprechender Nachweis ist auf Anforderung der Stadt vorzulegen. Ansonsten ist für die Auswahl der beteiligten Baufirmen die Zustimmung des städtischen Tiefbauamts erforderlich. Die Baumaßnahmen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung durchgeführt, dabei sind Verkehrsbehinderungen möglichst zu vermeiden bzw. minimieren.

Absteckung, Baubeginn und Beginn der Vormarkierung sind der Stadt rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Stadt hat das Recht, sich jederzeit über den Stand der Bauarbeiten zu informieren, die Ausführung im öffentlichen Bereich zu überwachen und entsprechende Weisungen zu erteilen - entsprechende Beanstandungen werden direkt dem zuständigen Bauleiter mitgeteilt.

7. Abnahme und Gewährleistung

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen übergibt der Investor der Stadt eine Dokumentation der gemäß 2. hergestellten Erschließungsanlagen in Papierform und digital. Es erfolgt dann eine Abnahme durch die Stadt. Hierüber wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt, das von der Stadt und dem Investor bzw. dessen Vertreter zu unterzeichnen ist. Eventuell festgestellte Mängel werden im Protokoll vermerkt. Der genaue Termin der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt wird im Protokoll festgesetzt.

Die Mängelgewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre ab mängelfreier Abnahme. Die Baumaßnahmen sind durch Mängelgewährleistungsbürgschaften in Höhe von 3 % abzusichern. Der Bauherr tritt diese Gewährleistungsansprüche bei Übernahme der Erschließungsanlagen durch Übergabe der Bankbürgschaften an die Stadt ab.

8. Eigentumsübergabe

Der Investor überträgt die zukünftigen bebauungsplanmäßigen öffentlichen Flächen kosten- und lastenfrei mit separatem notariell zu beurkundendem Grundstücksvertrag an die Stadt, Ansprechpartner dafür ist das Sachgebiet Liegenschaften.

9. Anliegerbeiträge

Nach der derzeitigen Rechtslage fallen bei Durchführung der in Punkt 2. genannten Erschließungsmaßnahmen durch den Investor bzw. auf dessen Kosten für die zukünftigen neuen Baugrundstücke keine Erschließungsbeiträge nach BauGB an.

Aufgrund der Änderung der zulässigen Grundstücksnutzung sowie erstmalige Anschlüsse neu entstehender Grundstücke an die Abwasser- und Wasserversorgung fallen dagegen Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge nach KAG an.

Hierzu wird vereinbart, dass diese Beiträge durch Herstellung der notwendigen Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen durch den Investor bzw. auf dessen Kosten abgelöst werden (Ablösungsvereinbarung gemäß § 36 Abwassersatzung und § 39 Wasserversorgungssatzung).

10. Sozialer Wohnungsbau

A. Sozialbauverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich, mindestens 2.077 qm Wohnfläche gemäß den Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) und der zugehörigen VwV des Landes Baden-Württemberg zu erstellen (Sozialwohnungen) und an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Diese Verpflichtung (Belegungs- und Mietbindung) besteht unabhängig davon, ob dafür tatsächlich Fördermittel in Anspruch genommen werden. Eine Auflistung der dafür vorgesehen Wohnungen ist dem Sachgebiet Bauordnung der Stadt vor Baufreigabe der Neubebauung vorzulegen.

Diese Forderung ergibt sich aus der vom Gemeinderat der Stadt am 13.12.2017 beschlossenen Leitlinie zur Sozialbauverpflichtung unter Berücksichtigung der hier gegebenen speziellen Grundstücks- und Bebauungsplansituation, die Realisierung erfolgt in den Gebäuden der Baufelder 3 und 4 im in der Leitlinie vorgegebenen Wohnungsmix.

B. Mit öffentlicher Förderung

Sofern eine öffentliche Förderung durch die L-Bank beantragt und bewilligt wird ist der Stadt die entsprechende Förderzusage vorzulegen, es sind dann die dafür geltenden Vorgaben einzuhalten. Die Überwachung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des LWoFG.

C. Ohne öffentliche Förderung

Die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung müssen grundsätzlich auch bei Nicht-Inanspruchnahme von Fördermitteln berücksichtigt werden. Ergänzend gelten folgende Vorgaben:

a. Bindungsdauer

Die Verpflichtungen aus dieser Regelung obliegen dem Bauherrn für den Zeitraum ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von 25 Jahren. Bei Rechtsnachfolge hat der Bauherr seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen und deren Inhalt seinerseits zu verpflichten. Dies gilt auch dann, wenn ein Dritter mit der Verwaltung und Vermietung des geförderten Wohnraumes beauftragt wird.

b. Mieter und Miethöhe

Für den Bindungszeitraum von 25 Jahren dürfen die Sozialwohnungen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, die Kaltmiete ist dabei gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel der Stadt Kirchheim unter Teck um mindestens 33 Prozent abzusenken. Maßgeblich sind darüber hinaus die Festsetzungen im Wohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die abgeschlossenen Mietverträge samt Wohnberechtigungsschein sind der Stadt jeweils bei Vertragsschluss oder nachträglicher Änderung oder Ergänzung vorzulegen.

c. Vertragsstrafe

Für den Fall, dass die oben genannten Bestimmungen nicht erfüllt werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30% des Verkehrswerts des Grundstückes vereinbart. Bei flächenmäßig anteiliger Nichterfüllung bemisst sich die Vertragsstrafe nach diesem Anteil. Tritt ein entsprechender Umstand später ein, so bemisst sich die Vertragsstrafe anteilig auf den Zeitraum der nicht vertragsgemäßen Vergabe und die jeweilige Fläche. Eine Berechnung erfolgt durch Ermittlung des prozentualen Anteils mit Hinblick auf die Größe der Fläche und die Dauer des Verstoßes. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss der Stadt auf Kosten des Bauherrn. Dies gilt nicht, wenn die vertragswidrige Nutzung ohne Verschulden des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers erfolgte, z.B. durch den Eintritt nachträglicher Änderungen bei gleichbleibenden Mietern. Voraussetzung für das Entstehen der Zahlungspflicht ist gemäß § 339 BGB der Verzug des Verpflichteten. Dieser tritt nach der Fertigstellung und jeweiliger Belegung der Wohnungen ein. Die Vertragsstrafe stellt eine Wertabschöpfung dar, die der Stadt dazu dient, die gesetzten Ziele zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau selbst zu erreichen.

d. Anpassungsmöglichkeit

Werden während des Bindungszeitraums die Leitlinien des Gemeinderats der Stadt zur Sozialbauverpflichtung vom 13.12.2017 geändert werden diese Änderungen auch für diese Verpflichtungen übernommen, sofern sie für den Investor eine Verbesserung bedeuten.

11. Rechtsnachfolger

Dieser Vertrag gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger des Investors. Im Falle der Veräußerung des gesamten Grundstücks oder von Grundstücksanteilen hat der Investor die Erwerber in gleicher Weise zu verpflichten, soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag noch nicht erfüllt wurden. Der Rechtsnachfolger hat schriftlich gegenüber der Stadt die Übernahme dieser Verpflichtungen zu bestätigen.

12. Salvatorische Klausel

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens sind. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot wird Rechnung getragen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so hat dies nicht die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des gesamten Erschließungsvertrages zur Folge. Der Vertrag ist in diesem Falle von den Vertragspartnern übereinstimmend dahingehend zu ergänzen, dass die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung durch eine neue Regelung ergänzt wird, die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck entspricht.

Weilheim an der Teck, den
Für den Investor

Hans-Jörg Fischer

Fabian Caca

Kirchheim unter Teck, den
Für die Stadt

Angelika Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin