

GROSSE KREISSTADT



STABSSTELLE RECHT

11.08.2022  
081.92/310-Rie

### VERGLEICHsvertrag

zwischen der

Stadt Kirchheim unter Teck,  
vertreten durch Oberbürgermeister Dr. Pascal Bader,  
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und

Brutschin Wohnbau GmbH,  
vertreten durch Geschäftsführer Bernd Brutschin,  
Lise-Meitner-Str. 22, 71332 Waiblingen

- nachstehend Brutschin genannt -

#### **§ 1 Vorbemerkung**

Brutschin ist Eigentümer der Grundstücke Grundbuch von Kirchheim Blatt 8521 BV Nr. 1 Flst. Nr. 581/5, Weisestraße 10 und BV Nr. 2 Flst. Nr. 581/4, Weisestraße 8 in Kirchheim unter Teck. Brutschin beabsichtigt den Abriss der vorhandenen Bebauung auf seinem Grundeigentum und die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser einschließlich Tiefgarage.

Die Baugrundstücke wurden früher als Gartenanlage der auf dem benachbarten Grundstück Dettinger Str. 95 (Flst. Nr. 581/2) befindlichen sog. Villa Weise genutzt. Bei der Villa Weise handelt es sich um ein 1893 für den Industriellen Max Weise errichtetes repräsentatives Wohngebäude. Die Grundstücke des ehemaligen Villengartens sind derzeit bebaut. Auf dem Grundstück Weisestraße 10 (Flst. Nr. 581/5) ist ein spätestens 1906 errichtetes zweigeschossiges Gartenhaus im sog. Schweizerhausstil erhalten (im Folgenden: „Schweizerhaus“). Das Grundstück Weisestraße 8 (Flst. Nr. 581/4) ist mit einem Wohnhaus aus der Mitte des 20. Jahrhunderts bebaut. Villa, eine Einfriedung und das Gartenhaus stellen als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW dar und sind in die Kulturdenkmalliste eingetragen. Die Sachen sind jedoch nach Auffassung des Landesdenkmalamtes auch jeweils für sich genommen Kulturdenkmale.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rossbergstraße – Hohenbolweg – 5. Änderung“, der am 20.10.1984 in Kraft getreten ist. Dieser Bebauungsplan

lässt die Überbauung auch jener Grundstücksfläche zu, auf der das Schweizerhaus steht. Das denkmalgeschützte Schweizerhaus wurde erst nach Inkrafttreten des vorgenannten Bebauungsplans und nach Erwerb der Baugrundstücke sowie nach Planung einer Bebauung der Baugrundstücke durch Brutschin in die Denkmalliste eingetragen. Brutschin hatte zunächst zur Vorbereitung seines Bauvorhabens bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt, festzustellen, dass es sich bei dem Gartenhaus einschließlich der Einfriedung nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG BW handelt. Hilfsweise wurde beantragt, die Beseitigung dieser Objekte gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 DSchG BW zu genehmigen. Brutschin ist der Auffassung, dass er jedenfalls einen Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung des Schweizerhauses habe, auch wenn es sich um ein Denkmal handeln sollte. Die Stadt ist der Ansicht, dass selbst wenn man diese Auffassung teile, ein städtebauliches Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) zur Erhaltung des Denkmals in Betracht gezogen werden könnte.

Wesentliches Ziel der Stadt ist der Erhalt des denkmalgeschützten Schweizerhauses. In Gesprächen mit der Stadt hat sich Brutschin bereit erklärt, sein Bauvorhaben so umzuplanen, dass der Erhalt des Schweizerhauses sichergestellt werden kann. Dieses Ziel soll im guten Einvernehmen zwischen den Parteien dieses Vertrages erreicht werden, weshalb die Parteien den nachfolgenden Vergleichsvertrag schließen:

## **§ 2 Bebauungsplanverfahren**

### **A. Planungshoheit der Gemeinde**

Die Stadt beabsichtigt, die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für den Erhalt des denkmalgeschützten Schweizerhauses und die von Brutschin vorgesehene Neubebauung zu schaffen, die auf den Plänen Anlage 2. A. 1. zu diesem Vertrag dargestellt wird. Entsprechend erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße – Hohenbolweg – 9. Änderung“ durch den Gemeinderat am 15.12.2021. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist vorgesehen, dass der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) am 13.07.2022 die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem in Anlage 2. A. 2. niedergelegten Inhalt beschließt. Ein Anspruch auf die erforderliche Bebauungsplanänderung ergibt sich jedoch aus diesem Vertrag nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Aufstellung und Inhalt eines Bebauungsplans unterliegen vielmehr der kommunalen Planungshoheit, hierbei sind insbesondere die öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

### **B. Planungskosten**

Das Bebauungsplanverfahren wird vom Sachgebiet Stadtplanung der Stadt durchgeführt. Die hierbei entstandenen bzw. entstehenden Kosten und Aufwendungen gehen zulasten der Stadt. Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusätzlich externe Untersuchungen oder Gutachten erforderlich werden, sind diese von Brutschin zu veranlassen und die hierfür anfallenden Kosten von diesem zu tragen. Entsprechendes wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße – Hohenbolweg – 9. Änderung“ geregelt.

### **§ 3 Baumaßnahme**

Brutschin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße – Hohenbolweg – 9. Änderung“ zur Durchführung des durch den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens. Brutschin hat nach dem Durchführungsvertrag innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhaben einen Bauantrag einzureichen. Für den Fall, dass die Stadt nicht innerhalb von drei Monaten ab Vollständigkeit des Bauantrags über den Bauantrag von Brutschin entscheidet, erstattet die Stadt Brutschin auf Nachweis jene Kosten, die Brutschin für die Umplanung aufzuwenden hatte.

### **§ 4 Sicherung des Schweizerhauses**

#### **A. Übereignung**

Das Schweizerhaus und die Bepflanzung auf der in der Anlage 4. A. rot markierten Teilfläche des Baugrundstücks Flst. Nr. 581/5 sind deshalb Scheinbestandteile des Baugrundstücks Flst. Nr. 581/5. Brutschin verpflichtet sich, der Stadt das Schweizerhaus und die Bepflanzung auf der in der Anlage 4. A. rot markierten Teilfläche des Baugrundstücks Flst. Nr. 581/5 zu übereignen. Die in der Anlage 4. A. rot markierte Grundstücksteilfläche wird nicht übereignet. Brutschin überlässt der Stadt die Nutzung der in Anlage 4. A. rot markierten Grundstücksteilfläche gemäß nachfolgender lit. B.

#### **B. Nutzungsbefugnis**

Brutschin verpflichtet sich, der Stadt die in Anlage 4. A. rot umrandete Teilfläche des Baugrundstücks Flst. Nr. 581/5 in dem Umfang zur Nutzung zu überlassen, als die Stadt berechtigt ist, das Schweizerhaus, die Bepflanzung und die von der Stadt zu errichtende Zaunanlage (vgl. nachstehend lit. C.) dort zu unterhalten und instand zu setzen sowie die Bepflanzung gärtnerisch zu pflegen. Die übertragene Nutzungsbefugnis umfasst darüberhinausgehend nicht den Aufenthalt von Menschen auf der Grundstücksteilfläche, mit Ausnahme von Besichtigungen oder Veranstaltungen maximal vier Mal im Monat durch die Stadt oder durch von der Stadt beauftragte Dritte, davon zwei Mal zeitlich beschränkt auf den Zeitraum 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr und zwei Mal zeitlich beschränkt auf den Zeitraum 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Für letztere zwei Termine gilt zusätzlich eine Beschränkung der Besucheranzahl auf max.10 Personen. Die Nutzungsbefugnis umfasst auch das Recht zur Anfertigung und Verwendung von Ton-, Bild- und Videoaufnahmen des Schweizerhauses, nicht aber der Grundstücke und ihrer Bebauung im Übrigen; die Vorgaben des Daten- bzw. Persönlichkeitsschutzes sind zu beachten.

Die vorstehende Nutzungsbefugnis umfasst darüber hinaus auch den Zugang und die Zufahrt zu der in Anlage 4. A. rot umrandeten Teilfläche auf einem mindestens 3,5m breiten Weg gemäß der in der Anlage 4 A. blau umrandeten Teilfläche des Baugrundstücks.

Das Nutzungsrecht der Stadt endet – ohne dass es einer Kündigung bedarf –, wenn das Schweizerhaus von der Stadt beseitigt wird und innerhalb von sechs Monaten, wenn das Schweizerhaus nicht mehr als Denkmal gelistet ist.

### **C. Verkehrssicherungspflicht/Unterhaltungslast**

Die Stadt verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der Unterhaltungslast der in Anlage 4. A. rot umrandeten Teilfläche und zur gärtnerischen Anlage und Pflege dieser Grundstücksteilfläche. Die Stadt verpflichtet sich, diese Grundstücksteilfläche auf eigene Kosten so einzuzäunen, dass nicht mit einem Zutritt Unbefugter, insbesondere von Kindern, gerechnet werden muss. Die Gestaltung der Zaunanlage sowie Art und Umfang der gärtnerischen Pflege stimmen Stadt und Brutschin ab. Sollten die Parteien sich nicht einig werden, so bestimmt die Stadt die Gestaltung der Zaunanlage sowie Art und Umfang der gärtnerischen Pflege nach billigem Ermessen unter besonderer Beachtung der Gestaltung und gärtnerischen Anlage des Bauvorhabens von Brutschin. Im Übrigen soll § 315 Abs. 3 BGB Anwendung finden.

Die Stadt ist berechtigt, die in Anlage 4. A. rot umrandete Teilfläche ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß nachstehender lit E. zunächst durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die Stadt hat die Zaunanlage gemäß dem vorstehenden Absatz spätestens 3 Monate nach Anzeige der Abnahme der Baumaßnahme von Brutschin herzustellen.

### **D. Dienstbarkeit**

Brutschin verpflichtet sich, das Nutzungsrecht nach vorstehender lit. B durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach Anlage 4. D. zugunsten der Stadt abzusichern.

### **F. Denkmalschutzrechtliches Gutachten zum Schweizerhaus**

Brutschin übergibt das in Auftrag gegebene und erstellte denkmalschutzrechtliche Gutachten zum Schweizerhaus des Sachverständigen Hannes Rother nach Abschluss dieses Vertrages der Stadt und überträgt die Nutzungsrechte an diesem Gutachten – soweit rechtlich zulässig – an die Stadt.

### **§ 5 Entschädigungs- und sonstige Haftungsansprüche**

Brutschin wird als Eigentümerin der Baugrundstücke Flst. Nr. 581/5 und Flst. Nr. 581/4 von der Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB, die infolge der Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplans bzw. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rossbergstraße – Hohenbolweg – 9. Änderung“ entstehen können, und von sonstigen Haftungsansprüchen gegen die Stadt im Zusammenhang mit dem in § 1 genannten Sachverhalt absehen.

### **§ 6 Kosten**

Sämtliche Kosten dieses Vertrages trägt die Stadt, sofern nichts Gegenteiliges geregelt ist.

### **§ 7 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 Vertrages zur Folge. Der Vertrag ist in diesem Falle von den Vertragsschließenden übereinstimmend dahingehend zu ergänzen, dass die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung durch eine neue Regelung ergänzt wird, die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck entspricht.

### § 8 Aufschiebende Bedingung

Sämtliche unter §§ 4, 5 übernommenen Verpflichtungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass Brutschin eine Baugenehmigung für das Vorhaben nach vorstehendem § 3 erteilt wurde und die Baugenehmigung bestandskräftig wird.

Kirchheim unter Teck, den

Stadt Kirchheim unter Teck  
Oberbürgermeister Dr. Bader

Waiblingen, den 14.08.2022  
  
**BRUTSCHIN**  
WOHNBAU & IMMOBILIEN  
Brutschin Wohnbau GmbH  
Lise-Meitner-Straße 22 · 71332 Waiblingen  
Brutschin Wohnbau GmbH  
Geschäftsführer Bernd Brutschin  
www.brutschin-gmbh.de