

ENTWURF

Städtebaulicher Durchführungsvertrag

zwischen der

Stadt Speyer, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer

vertreten durch den Oberbürgermeister Hansjörg Eger

nachfolgend als „Stadt“ benannt

und der

Wohnpark Windthorststraße GmbH,

Kapuzinergasse 19, 67346 Speyer,

vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Huber und Alex Zipfel

nachfolgend als „Vorhabenträger“ benannt

im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.035 B Windthorststraße.

Präambel

Die Stadt Speyer beabsichtigt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 035B „Windthorststraße“ den oben genannten Vorhabenträgern die Erschließung und Bebauung der Fläche Flurstück Nr. 7233/2 zu 3756m², Gemarkung Speyer, als Wohnbaufläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Zur Regelung und Sicherung der Kosten, der Erschließung und der städtebaulichen Ziele wird dieser Städtebauliche Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt Speyer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 035B „Windthorststraße“ mit den Vorhabenträgern zu entwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Den Vorhabenträgern soll dadurch die Bebauung von Flurstück Nr. 7233/2 und einer Teilfläche von Flurstück Nr. 7233/1 mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Das Vertragsgebiet ist in beiliegendem Plan dargestellt. Gegenstand dieses Vertrages ist insbesondere die Sicherung des Vorhabens in zeitlicher (§ 4) und finanzieller Hinsicht (§ 2) gemäß § 12 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch).
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Bebauungsplangebiet nach den Vorgaben dieses Vertrags und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, diesem Vertrag und dem

Bebauungsplan zu erschließen, zu bebauen, die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen. Zur Erschließung gehört insbesondere die Herstellung einer Grabenaufweitung (siehe §3 Abs.4) zum Ausgleich der Wasserführung, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegt.

- (3) Die Vorhabenträger nehmen zur Kenntnis, dass die Stadt Speyer aufgrund ihrer im Baugesetzbuch verankerten Planungshoheit vorab weder Planungsinhalte noch einen Satzungsbeschluss nach der Gemeindeordnung für einen Bebauungsplan verbindlich zusagen oder vertraglich vereinbaren kann. Durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf einen Bebauungsplan und keine Schadenersatzansprüche bei eventuellem Verfahrensabbruch begründet.

§ 2 Kostenregelung

Die Vorhabenträger tragen alle die mit diesem Vertrag und dem unter § 1 beschriebenen Vorhaben verbundene Kosten, auch wenn das Bebauungsplanverfahren nicht beendet wird oder keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Sie verpflichten sich zur Übernahme aller Kosten der Planung und Erschließung, insbesondere der folgenden:

- (1) Die kalkulierten Planungskosten der Stadt Speyer in Höhe von 8.697,- €. Diese Kosten unterliegen nicht dem Vorsteuerabzug und sind zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Vertragsschluss auf ein Konto der Stadtkasse Speyer.
Hinweis: Die Kosten der notwendigen hoheitlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht enthalten und werden von der Stadt Speyer getragen.
- (2) Sämtliche für die Erstellung des Bebauungsplans erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten durch Dritte.
- (3) Die Kosten des Ausgleichs der Wasserführung nach § 3 Absatz 4 am Renngraben
- (4) Kosten der Realisierung der im Fachbeitrag Naturschutz des Bebauungsplanes 035B genannten Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 7)
- (5) Die Kosten der Herstellung der im Bebauungsplan festgelegten Grünanlagen und Anpflanzungen.

§ 3 Erschließung des Grundstücks Flurstück Nr. 7233/2

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur inneren und äußeren Erschließung des Grundstücks nach Maßgabe des aufzustellenden Bebauungsplanes und diesem Vertrag. Die fachtechnischen Vorgaben der Tiefbauabteilung der Stadt Speyer, der Stadtwerke Speyer und der Entsorgungsbetriebe Speyer sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik umzusetzen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die zur Erschließung und zum späteren Betrieb notwendigen Planungen, Gutachten und Genehmigungen, auch die anderer Behörden,

auf eigene Kosten und in eigener Regie einzubringen und die Erschließungsanlagen innerhalb der Vertragsfristen des § 4 auf eigene Kosten herzustellen. Die Stadt Speyer unterstützt und berät die Vorhabenträger innerhalb der rechtlichen Möglichkeiten bei diesen Aufgaben.

- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations- und Habitatsverbessernde Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz Nr. 7) durchzuführen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen.
- (4) Als Folge der Nachverdichtung auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 7233/2 ist die Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Speyer neu zu regeln. Eine Rückhaltung der Entwässerung auf dem Projektgrundstück wird von der oberen Wasserbehörde nicht empfohlen, sondern eine Grabenaufweitung in der weiterführenden Vorflut gefordert. Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung für den Ausgleich der Wasserführung wird durch die Vorhabenträger in eigener Regie beantragt. Der Ausgleich muss auf einer bestimmten Fläche der Stadt Speyer (Flurstück Nr. 3692/5 Am Renngraben / Haspelweg) durch die Vorhabenträger auf eigene Kosten ausgeführt werden. Die genaue Lage und technische Ausführung regelt der Genehmigungsbescheid der Oberen Wasserbehörde in Verbindung mit der vorab mit der Stadt Speyer abgestimmten Planung. Vor endgültiger Abnahme und Freigabe dieser Maßnahme durch die obere Wasserbehörde darf mit der Gebäudenutzung nicht begonnen werden.

§ 4 Zeitliche und sachliche Bindungen des Städtebaulichen Vertrages

Die Vertragsparteien sind ausdrücklich an einer zügigen und zielgerichteten Genehmigungs- und Maßnahmenumsetzung interessiert.

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die geplante Erschließung und Bebauung innerhalb von 24 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung durchzuführen und Baufertigstellung anzuzeigen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Ausführung des Vorhabens (Bauverpflichtung) und erklären sich dazu bereit und in der Lage. Ein Finanzierungsnachweis ist spätestens bis zur Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträger haften der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (4) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach seinem Inkrafttreten in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt werden, werden die Parteien die Möglichkeiten einer Heilung prüfen. Eine Änderung kann auch nur auf einer Teilfläche des Bebauungsplangebietes erfolgen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans besteht nicht.

§ 5 Vereinbarung zur Sozialbindung von Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei den gesamten Wohneinheiten einen Mietwohnungsanteil von mindestens 12 Stück in verschiedenen Größen zu realisieren. Die Mietwohnungen sind ab erstmaliger Nutzung für eine Dauer von 15 Jahren ausschließlich als Mietwohnungen anzubieten. Die Mietverhältnisse sind der Stadt Speyer auf Verlangen nachzuweisen.
- (2) Wenn Mietwohnungen von Dritten innerhalb der oben genannten Laufzeit errichtet oder gekauft werden, so haben die Vorhabenträger die Regelung aus Absatz 1 vertraglich mit diesen zu sichern, so dass der Mietwohnungsanteil im Plangebiet insgesamt erhalten bleibt.

§ 6 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind die hier bezeichneten Anlagen:

- a. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus drei Einzelplänen
- b. Wasserrechtlicher Antrag zum Ausgleich der Wasserführung (in Arbeit)
- c. Bebauungsplanentwurf mit Lageplan und Umweltbericht

§ 7 Vertragssicherung und –strafen

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Zahlung von Vertragsstrafen bei schuldhafter Nichterfüllung der in vorstehenden Bestimmungen getroffenen Verpflichtungen, insbesondere derer aus § 3.
So ist die Stadt berechtigt, für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine vereinbarte Leistung eine Vertragsstrafe nach billigem Ermessen bis maximal 10.000,- € (zehntausend Euro) zu erheben.
- (2) Vertragsstrafen sind innerhalb von vierzehn Tagen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt Speyer fällig. Die Fälligkeit setzt voraus, dass der Anforderung die Bemessung der Vertragsstrafe unter Ausübung des billigen Ermessens enthält.
- (3) Für die Vertragsstrafe haften mehrere Grundstückseigentümer für die erfolgten Leistungsstörungen gemeinschaftlich.

§ 8 Schriftformerfordernis

Vereinbarungen und Zusagen jedweder Art, die diesen Vertrag betreffen, sowie jede Vertragsänderung sind nur dann gültig, wenn sie in Schriftform vorliegen und von beiden Seiten rechtskräftig unterzeichnet sind.

§ 9 Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen des Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben sind. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die ihr in gesetzlich zulässiger Weise rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte. In diesen Fällen sind die Vertragsparteien gehalten, alle Handlungen und Willenserklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, damit das wirtschaftliche Ziel dieses Vertrages erreicht wird.

§ 10 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist Speyer.

Speyer, den
Für die Stadt Speyer

ENTWURF

Hansjörg Eger
Oberbürgermeister

Für die Wohnpark Windhorststraße GmbH

ENTWURF

Thomas Huber

ENTWURF

Alex Zipfel