

**Städtebaulicher Vertrag zum  
Bebauungsplan „Am Sulzerring, 1. Änderung“**

zwischen der

**Stadt Waldshut-Tiengen**

Kaiserstraße 28 – 32, 79761 Waldshut-Tiengen  
vertreten durch die Bürgermeisterin Petra Dorfmeister  
im Folgenden: **Stadt**

und der

**Klettgau Carré GmbH & Co. KG**  
Bleiche 4, 79761 Waldshut-Tiengen  
vertreten durch Claus Schleith

im Folgenden: **Bauherrin**

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen:

## **Vorbemerkung**

Vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen, ist es erforderlich, den seit 05.03.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Sulzerring“, Stadtteil Tiengen zu überarbeiten. Während die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung in der aktuellen Fassung weiter verfolgt wird, bezieht sich die Änderung insbesondere auf das Nutzungskonzept und funktionale Aspekte des nach wie vor beabsichtigtem Wohn- und Geschäftsgebäudes.

So wird die ehemals geplante Tiefgarage in horizontaler und vertikale Ausrichtung auf ein Geschoss unterhalb des Hauptgebäudes reduziert und durch ein viergeschossiges, auch zugunsten der Stadt öffentlich nutzbares Parkhaus im Westen des Areals ersetzt.

Im Sinne einer modifizierten Führung, auch des nicht motorisierten Durchgangsverkehrs, rund um das Klettgau-Carré wurden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans zahlreiche Grundstückstausch- und Kaufverträge zwischenzeitlich vollzogen (Kaufvertrag vom 11.11.2020, UR 2510/20 M). Diese sind nun eigentumsrechtlich Ausgangspunkt für die Vorhabenrealisierung und dessen verkehrliche Einbindung.

Die Bauherrin hat beantragt, für das geplante Bauvorhaben die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sulzerring“, Stadtteil Tiengen einzuleiten. Sie hat sich dazu bereit erklärt, sämtliche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehenden Kosten zu übernehmen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert.

Angesichts v.g. Aspekte und Laufzeit der Projektierung wird der Städtebauliche Vertrag vom 25.07.2019 hiermit neu gefasst. Dessen Inhalte werden insoweit übernommen, sofern sie sich nicht auf bereits vollzogene Maßnahmen und Regelungen beziehen.

## **§ 1 Gegenstand, Vertragsgebiet und Bestandteile des Vertrags**

(1) Vertragsgegenstand sind insbesondere die

1. Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
2. Erstellung des vorgesehenen Bauvorhabens (Wohn- und Geschäftshaus),
3. Errichtung eines Parkhauses
4. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und Neuorganisation der Verkehrsführung.

(2) Das Vertragsgebiet gemäß Anlage 1 umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sulzerring“ dargestellten Flurstücke 395, 395/1, 395/2, 395/5, 395/12, 395/13 (tlw.), 447/1, 141/28 (tlw.), 402 (tlw.), 402/2, 402/5, 404/3 und 404/1 (tlw.) sowie darüber hinaus die Flurstücke 141/39 (Unterführung Klettgaustraße, tlw.) und 141/32 (Rampe, Treppe, tlw.) ebenfalls der Gemarkung Tiengen.

(3) Bestandteile des Vertrags sind neben dem Vertragstext die nachfolgenden Anlagen:

1. Bebauungsplan „Am Sulzerring, 1. Änderung“, Planungsbüro Böffgen vom 16.12.2024,
2. Vereinbarung über den Bau und die Unterhaltung der neu gestalteten Landesstraße L159 im Stadtteil Tiengen, im Zuge der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Innenstadt Süd/ Klettgau Carré, RP Freiburg / Stadt vom 21.05.2019.

## **§ 2 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage sowie eines separat zugänglichen Parkhauses.
- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch Änderungen ergeben können. Solche Änderungen sind zulässig, solange sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

## **§ 3 Art und Umfang der Leistungen**

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich zur Übernahme aller, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das oben genannte Vorhaben verbundenen Kosten und Auslagen, für Planungen und Gutachten, für die Aufstellung des B-Plans „Am Sulzerring, 1. Änderung“. Hierzu gehört insbesondere die Übernahme folgender Kosten:
  1. Bebauungsplan,
  2. Gebühren für den Bauantrag,
  3. alle notwendigen, sich aus dem Einzelfall ergebende Gutachten (z.B. Verkehr, Artenschutz) zur Vorbereitung der städtebaulichen Planung und für eingeholte gebührenpflichtige Auskünfte,
  4. notwendige, sich aus der Bauleitplanung ggf. ergebende wasserrechtliche Verfahren, Planungen, Gutachten und Maßnahmen sowie Boden- und Altlastenuntersuchungen und Maßnahmen der Vorbereitung (z.B. Grundstücksfreilegung),
  5. Erschließungsmaßnahmen gemäß nachfolgender Regelungen in Abstimmung mit der Stadt und anderen betroffenen Versorgungsträgern.
- (2) Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens obliegt der Stadt. Die dafür notwendigen Unterlagen werden von der Bauherrin im Einvernehmen mit der Stadt erbracht. Sollte der Vorhabenträger notwendige Gutachten nicht beauftragen, kann deren Vergabe ersatzweise durch die Stadt erfolgen.
- (3) Ist die Stadt Auftraggeberin von Planungs- und Beratungsleistungen oder Gutachten zum Bebauungsplanverfahren, ist die Bauherrin innerhalb von 4 Wochen, nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung für Planungsleistungen, zur Erstattung des Rechnungsbetrags verpflichtet.

## **§ 4 Kooperation**

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Stadt sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Stadt, Bauherrin und beauftragte Fachbüros wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.
- (2) Die Stadt wirkt darauf hin, alle notwendigen Beschlüsse herbeizuführen und sonstige Amtshandlungen vorzunehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

## **§ 5 Ver- und Entsorgung**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine nach dem Betriebszweck des Vorhabens gesicherte äußere Erschließung des Grundstücks, bezüglich Zufahrt-/ Anbaustraße sowie Anschlussmöglichkeiten an technische Versorgungsleitungen, sowie zur Abwasserbeseitigung neu hergestellt werden muss.

- (2) Die im Vertragsgebiet gelegenen Kanalstränge/ Haltungen (Schmutzwasser) sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen, werden auf Kosten der Bauherrin nach Zustimmung der Stadt in öffentlich zugängliche Bereiche verlegt.
- (3) Die Erhebung von Anschluss- und Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Die gemäß Bebauungsplan betroffenen Grundstücke, werden auf Kosten der Bauherrin an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sowie Telekommunikationslinien angeschlossen. Die Bauherrin verpflichtet sich, erforderliche Grunddienstbarkeiten, mittels separater Eintragungen im Grundbuch bzw. mittels öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, zwischen den jeweiligen Vertragspartnern zu regeln.

## § 6 Verkehrliche Erschließung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sämtliche Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Baudurchführung, Kostentragung, Regelung der Eigentumsverhältnisse und Verkehrssicherung, entsprechend der zwischen Stadt und dem RP Freiburg geschlossenen Vereinbarung über den Bau und die Unterhaltung der neu gestalteten Landesstraße L 159 im Stadtteil Tiengen, im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Innenstadt Süd/ Klettgau Carré vom 21.05.2019 erfolgen. Die Bauherrin übernimmt hierbei einen Anteil von ~~550.000,-~~ der Kosten.
- (2) Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die öffentliche Straßenverkehrsparzelle „Sulzerring“ bis zur Einmündung in die Heckerstraße dem Pkw-Verkehr, zugunsten eines öffentlichen Platzes entzogen und von der Bauherrin erworben wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verbleibt öffentlich gewidmet. Für die Herstellung und Gestaltung der Fläche beteiligt sich die Stadt in Form eines einmaligen Baukostenzuschusses in Höhe von ~~25.000,-~~
- (3) Im und außerhalb des Vertragsgebiets verläuft eine Straßenunterführung mit Rampen- und Treppenanlagen des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das RP Freiburg, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung beseitigt und durch zwei oberirdische, barrierefreie Straßenüberwege mit Ampelregelung ersetzt werden.
- (4) Nach Abschluss der Baumaßnahmen, werden das Bauprojekt, sowie die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke, im Zuge der Endvermessung festgelegt. Sollten sich bei der Endvermessung der Grundstücke Veränderungen zu den bisher festgelegten Größen ergeben, werden Mehr- bzw. Minderflächen in Toleranzen von +/- 10 m<sup>2</sup> unentgeltlich ausgeglichen. Darüber hinaus werden Grundstücksflächen zu einem Wertansatz von jeweils 160,00 €/m<sup>2</sup> untereinander abgetauscht und aufgerechnet.

## § 7 Herstellung von Stellplätzen

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen rund 110 Stellplätze, ein Parkhaus mit mindestens 156 der Öffentlichkeit zugänglichen Kfz-Stellplätzen zu erstellen. Das Parkhaus verbleibt im Besitz der Bauherrin, die Stellplätze sind durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) zugunsten einer öffentlichen Nutzung zu sichern. Der Betrieb des Parkhauses, die Höhe des Entgelts (z.B. durch schuldrechtlichen Vertrag mit Rechtsnachfolgeklausel) sowie Unterhaltungspflichten (BGB, Abschnitt 4) werden auf Basis separater Vereinbarungen gesichert.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, für insgesamt 156 Stellplätze dem Vorhabenträger einen Betrag von 15.000,- €/Stellplatz inklusive Mehrwertsteuer zu erstatten. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Tiengen – Innenstadt-Süd“ wird sie hierfür eine Förderung (i.d.R. 60 %) durch das Bundesländer-Programm beantragen.

## **§ 8 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge**

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, eventuellen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese im Fall weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben.
- (2) Eine Übertragung der Rechte und Pflichten der Bauherrin aus diesem Vertrag auf Dritte, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt (allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB). Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der unter § 4 genannten Frist gefährdet ist.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung für die Stadt zur Aufstellung oder Inkraftsetzung des Bebauungsplans „Am Sulzerring, 1. Änderung“. Eine Haftung der Stadt, für etwaige Aufwendungen der Bauherrin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des B-Plans trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans, können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.
- (3) Die Bauherrin und die Stadt sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben, gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrunds.
- (4) Die Bauherrin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **§ 10 Kündigung**

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.

## **§ 11 Schlussbestimmungen, salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine weitergehende Form von Gesetzes wegen erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsparteien erklären sich mit einer notariellen Beurkundung dieses Vertrags einverstanden; die Kosten hierfür sind von der Bauherrin zu tragen.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch der Vertrag gegen das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB und/ oder der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Parteien, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen. Dies gilt sinngemäß auch bei Vertragslücken.

## § 12 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Waldshut-Tiengen,

Für die Stadt:

.....

(Petra Dorfmeister, Bürgermeisterin)

Waldshut-Tiengen,

Für die Bauherrin:

.....

(Claus Schleith)