

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Von-Kilian-Straße“ in Waldshut

zwischen der

Stadt Waldshut-Tiengen

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

und der

SCHLEITH GmbH Baugesellschaft

Bleiche 4, 79761 Waldshut-Tiengen
vertreten durch Claus Schleith

im Folgenden: **Vorhabenträger**

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund eines dynamischen Wohnungsmarkts in Waldshut-Tiengen, richten sich die planerischen Absichten auf die Realisierung eines innerstädtischen Bauvorhabens mit vier solitären, mehrgeschossigen Wohngebäuden mit über 40 Wohneinheiten, in Kombination mit einer, in Teilen darunterliegenden, durchgängigen Tiefgarage. Damit werden entsprechende städtebauliche und bauplanungsrechtliche Festsetzungen erforderlich, die in Ermangelung eines hinreichenden Planungsrechts auf dem Weg eines Bebauungsplans getroffen werden.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 BauGB beantragt, für das geplante Bauvorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VBB Von-Kilian-Straße“ (gemäß § 30 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 12 BauGB) einzuleiten. Der Vorhabenträger hat dazu in Abstimmung mit der Stadt einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Bebauungsplan erarbeitet, welche gesetzliche Bestandteile der Bauleitplanung sind und mittels der nachfolgenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags miteinander verbunden werden.

Weiterhin hat sich der Vorhabenträger dazu bereit erklärt, sämtliche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehenden Kosten und die der Erschließung zu übernehmen. Der VBB selbst wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der davon berührte Geltungsbereich umfasst sowohl die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke sowie anteilig die städtischen Flurstücke Chilbiweg und -platz, sodass parallel zur Bebauungsplanung, insbesondere zum Thema Erschließung weitreichende Regelungen zu treffen sind.

§ 1 Gegenstand, Vertragsgebiet und Bestandteile des Vertrags

- (1) Vertragsgegenstand sind die
 1. Durchführung der städtebaulichen Planung,
 2. Erstellung des vorgesehenen Bauvorhabens und seiner erforderlichen Erschließungsanlagen,
 3. die Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens nach Maßgabe dieses Vertrags und des „Vorhabenbezogener Bebauungsplans Von-Kilian-Straße“ (nachfolgend VBB) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (nachfolgend VEP),
 4. Kostenübernahme von Planungs- und gutachterlicher Leistungen sowie erforderlicher Genehmigungsverfahren.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im VEP dargestellten Flurstücke 266, 669, 659/8 (tlw.) und 659/7 (tlw.) der Gemarkung Waldshut.
- (2) Bestandteile des Vertrags sind neben dem Vertragstext die nachfolgenden Anlagen:
 1. „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Von-Kilian-Straße“, Stadtbau Lörrach vom 05.09.2024,
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Büro Musahl vom 05.09.2024,
 3. Angebot der Firma Schleith für die Herstellung der Erschließungsstraße über den Chilbiparkplatz,
 4. Lageplan mit den Grenzen der Bauabschnitte 1 und 2, Büro Musahl.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohnbaukomplexes in einer der Topographie abgestuft folgenden siebengeschossigen Bauweise mit einer verbindenden Tiefgarage unter den Häusern A bis C. Das Ensemble bietet über 4.200 m² Wohnfläche, verteilt auf 46 Einheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Auf den unteren Ebenen befinden sich neben Kfz- und Fahrradstellplätzen zudem Technik- und Kellerräume. Die unregelmäßige Anordnung der Solitärgebäude sieht innerhalb des Ensembles terrasierte Grün-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche vor.
- (2) Die Gebäudezufahrt wird in Einheit mit der Zufahrt der benachbarten Chilbihalle über den unteren Chilbiplatz entsprechend ihrer öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung erstmalig auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und anschließend von der Stadt übernommen und öffentlich gewidmet. Die Andienung mittels Entsorgungs- oder Rettungsfahrzeuge erfolgt wie bisher vorwiegend über die Von-Kilian-Straße.
- (3) Das Vorhaben ist inklusive seiner Erschließung im beigefügten VEP dargestellt. Den Parteien ist bewusst, dass sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch Änderungen ergeben können. Solche Änderungen sind zulässig, solange sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen.

§ 3 Art und Umfang der Leistungen

- (1) Der Vorhabenträger 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 „VBB Von-Kilian-Straße“. Hierzu gehört insbesondere die Übernahme folgender Kosten für:
 1. Bebauungsplan und Ausarbeitung eines VEP,
 2. alle notwendigen, sich aus dem Einzelfall ergebende Gutachten (z.B. Verkehr, Artenschutz) zur Vorbereitung der städtebaulichen Planung und für eingeholte gebührenpflichtige Auskünfte,
 3. notwendige, sich aus der Bauleitplanung ggf. ergebende wasserrechtliche Verfahren, Planungen, Gutachten und Maßnahmen, Boden- und Altlastenuntersuchungen und Maßnahmen der Vorbereitung sowie erforderliche Katastervermessungsarbeiten,
 4. Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt und betroffenen Versorgungsträgern.
- (2) Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst obliegt der Stadt. Die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen, werden vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt erbracht. Sollte der Vorhabenträger notwendige Gutachten nicht beauftragen, kann deren Vergabe ersatzweise durch die Stadt erfolgen.
- (2) Ist die Stadt Auftraggeberin von Planungs- und Beratungsleistungen oder Gutachten zum Bebauungsplanverfahren, ist der Vorhabenträger innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung für Planungsleistungen zur Erstattung des Rechnungsbetrags verpflichtet.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 2 beschriebenen Vorhabens und seiner Erschließung auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags, sofern alle hierfür notwendigen Genehmigungen bestandskräftig erteilt sind. Er versichert der Stadt gegenüber, dass er finanziell dazu in der Lage ist.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des VBB einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens einzureichen. Er verpflichtet sich weiter, spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses einschließlich der zugehörigen Freianlagen, innerhalb von höchstens 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen. Zeiten der Außervollzugsetzung der Baugenehmigung bleiben bei der Berechnung der Fristen unberücksichtigt.
- (3) Im Fall der Nichterfüllung der Durchführungsverpflichtung durch den Vorhabenträger kann der VBB nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Anderweitige Rechte, insbesondere auf gerichtliche Durchsetzung der Durchführungspflicht, stehen der Stadt im Falle der Nichterfüllung der Durchführungspflicht nicht zu.

§ 5 Kooperation

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Stadt sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Stadt, Vorhabenträger 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.

§ 6 Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger nach Maßgabe dieses Vertrags gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 123 ff. BauGB) die Erschließung der im VEP gekennzeichneten Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, PlanzV). Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind vorbehaltlich Abs. 2 maßgebend:
1. Der rechtsverbindliche „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Von-Kilian-Straße“ oder die Erschließungsprojekte auf der Grundlage der Ausbauplanungen,
 2. im Übrigen die vom Vorhabenträger herzustellende und von der Stadt zu genehmigende Ausführungsplanung unter Beachtung der in der Stadt gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
- (2) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst die erstmalige Herstellung einer öffentlich-rechtlichen Zuwegung, einschließlich Fahrbahnen, Gehwegen, Straßenentwässerung sowie die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen inkl. Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Wasserversorgung, jeweils einschließlich der Grundstücksanschlüsse.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Planungs- und Vermessungsleistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Er ist berechtigt, sich zur Sicherstellung der Erschließung eines Dritten zu bedienen.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in Abs. 17 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen als Grundstückseigentümerin in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen (beurkundungspflichtig). Der Vorhabenträger wird damit von der Verpflichtung entbunden, Erschließungsbeiträge zu entrichten.
- (5) Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehr kostengünstig herzustellen und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Baubeginn, -fortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt abzustimmen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahme bzw. nach Abstimmung mit der Stadt begonnen werden.
- (6) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen oder von diesem Vertrag zurücktreten.
- (7) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sowie der Versorgungsträger ist berechtigt, jederzeit die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten vor Ort zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (8) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung bzw. Verträge mit Versorgungs- und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die notwendigen Versorgungseinrichtungen (z.B. Strom-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf die

im VBB ausgewiesenen Verkehrsflächen Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger eintragen zu lassen.

- (9) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (10) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (11) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem sind jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass Ausführung und Materialbeschaffenheit den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- (12) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.
- (13) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (14) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (15) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB, die Gewährleistungsfrist auf bauliche Anlagen beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (16) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt verlangt. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung einer durch die Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (17) Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) gehen Besitz und Nutzungen an diesen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen unentgeltlich in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht und bestätigt dies schriftlich. Voraussetzung der Übernahme ist, dass bei Anlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger gesichert sind. Anstelle dessen kann die Übernahme auch erfolgen, sobald die genannten Rechte durch Auflassungsvormerkung in den betroffenen Grundbüchern gesichert sind.

- (18) Die Stadt widmet die vom Vorhabenträger an sie übergebenen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr und gibt sie für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei.
- (19) Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt hat der Vorhabenträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (20) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers kann die Stadt die Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank oder öffentlichen Sparkasse verlangen. Die Stadt gibt die Bürgschaft entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen frei.
- (21) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Vorhabenträger entstandenen Planungskosten sind der Stadt die von Ingenieurbüros sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Zeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne und dem Abnahmeprotokoll zu übergeben.

§ 7 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger 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 des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt (§ 24 BauGB – allgemeines Vorkaufsrecht). 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.
- (3) Die Rechte und Pflichten an den dinglich gesicherten Flächen bleiben hiervon unberührt und gehen auf die Rechtsnachfolger (Käufer in der Eigentümergemeinschaft) über.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung für die Stadt zur Aufstellung oder Inkraftsetzung des „VBB Von-Kilian-Straße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des VBB trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des VBB nach § 12 Abs. 6 BauGB, können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des VBB im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.
- (3) Der Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des VBB an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

§ 9 Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.

§ 10 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.
- (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.

§ 11 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem die Bürgschaft nach § 6 Nr. 20 übergeben ist und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die §§ 1, 3, 7, 8, 9,10, werden mit Unterzeichnung wirksam.

Waldshut-Tiengen,

Für die Stadt:

.....
(Petra Dorfmeister, Bürgermeisterin)

Waldshut-Tiengen,

Für den Vorhabenträger:

.....
(Claus Schleith)