



Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan „Quartier am Schlosspark“, Donaueschingen

zwischen

der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly

– nachstehend „Stadt“ –

und

Energiedienst Holding AG, Prinz-Fritzi-Allee 2, 78166 Donaueschingen
vertreten durch Dr. Jörg Reichert

– nachstehend „Vorhabenträger“ –

– Vorbemerkungen –

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstück Flst. Nr. 4130, Flst. Nr. 4131 und Flst. Nr. 4131/1 eingetragen im Grundbuch Blatt 1740, Amtsgericht Villingen-Schwenningen, auf Gemarkung der Stadt Donaueschingen (im Folgenden auch: Vorhabengrundstück). Er beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Vorhabengrundstückes einschließlich der Errichtung eines Pflegeheims.

Diese Vereinbarung auf Grundlage des § 11 BauGB beinhaltet die Vorbereitung bzw. Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und die Erstattung damit anfallender Kosten durch den Vorhabenträger.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 1,15 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 4130, Flst. Nr. 4131, Flst. Nr. 4131/1 und Flst. Nr. 665 (Teil).

– Vertrag –

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 sind:



- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die zur Vorbereitung bzw. Durchführung städtebaulicher Maßnahmen notwendigen Planungen und Gutachten auf seine Kosten in Auftrag zu geben. Dazu zählen der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage von § 13a BauGB, (vertiefende) artenschutzrechtliche (Relevanz-)Prüfungen sowie weitere erforderliche Gutachten (z. B. schalltechnische Untersuchung, geologische Untersuchung).
- b) Die Auswahl des mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vom Vorhabenträger zu beauftragten Planungsbüros ist im Einvernehmen mit der Stadt erfolgt. Die Vertragsparteien haben sich auf das Stadtplanungsbüro Helmut Hornstein aus Überlingen, Bodensee geeinigt.
- c) Der Vorhabenträger trägt darüber hinaus die verwaltungsinternen Kosten der Stadt (Personal- und Sachkosten) gemäß § 3 Abs. 4 dieses Vertrages.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes des Bebauungsplanes „Quartier am Schlosspark“ (Anlage 1),
- b) der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Quartier am Schlosspark“ (Anlage 2)
- c) der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Quartier am Schlosspark“ nebst planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Anlage 3)
- d) Bericht über die geotechnischen Untersuchungen (Anlage 4)
- e) Geotechnische Stellungnahme (Anlage 5)
- f) Schalltechnische Untersuchung (Anlage 6)
- g) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, (Anlage 7).

§ 3

Beschreibung des Bauvorhabens, Planungsleistungen

Insgesamt soll die zentral in der Stadt Donaueschingen gelegene, rd. 1,15 ha große Fläche vorrangig für Wohnen umgenutzt werden – insbesondere im Hinblick auf altersgerechtes, barrierefreies Wohnen – ergänzt um pflege-affine Dienstleistungen. Aufgrund der Nähe zum benachbarten Pflegeheim St. Michael und dem von dieser Einrichtung ausgehenden Bedarf an etwa 100 Pflegeplätzen ist beabsichtigt, auf der frei werdenden Fläche den Neubau eines Pflegeheims zu errichten.

Neben dem Pflegeheim-Neubau – Errichtung durch einen Generalunternehmer – werden so die Voraussetzungen für eine zukünftig beabsichtigte weiteren Überplanung des „restlichen“ Bereiches geschaffen. Eine Bebauung ist in Abschnitten geplant. Der Bebauungsplan „Quartier am Schlosspark“ setzt diverse Bereiche fest: Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Pflegeheim), Verkehrsfläche.

Es wird ein Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage von § 13a Baugesetzbuch (BauGB, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“) gewählt, dessen Kosten der Vorhabenträger übernimmt.



Die Aufwendungen der Stadt für Planung und Verfahrensabwicklung, für eventuelle Gutachterhonorare und für sonstigen sächlichen Aufwand werden durch den Vorhabenträger der Stadt erstattet, insoweit sie ab dem Auftaktgespräch mit der Stadt am 02.08.2021 entstanden sind. Die Zahlung ist fällig einen Monat nach Rechnungsstellung.

Die Abrechnung der von der Stadt vorgenommenen Leistung für die Planung erfolgt nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf und auf Grundlage nachfolgender Stundensätze (netto).

Als Stundensätze werden vereinbart für:

- a) Planer (TVÖD): 80,00 €
Planer (Beamter): 82,00 €
- b) Techn. Zeichner (TVÖD) und sonstiger Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen: 46,00 €
- c) Nebenkosten werden mit pauschal 2 v. H. des Nettohonorars vergütet.

Sollte im Laufe des Verfahrens erkennbar werden, dass das Nettohonorar die Grenze von 10.000 € überschreiten wird, verpflichtet sich die Stadt, den Vorhabenträger bei Erreichen von 80 % (8.000 €) hierüber schriftlich zu informieren.

– Schlussbestimmungen –

§ 4

Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier am Schlosspark“.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5

Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. Die Vertragsparteien beabsichtigen das Bebauungsplanverfahren bis zum 31. Dezember 2022 abzuschließen.



§ 6 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung schriftlich entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 7 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Beide Vertragspartner erhalten jeweils zwei Ausfertigungen

§ 8 Beiderseitiges Rücktrittsrecht – Kündigung und Anpassung

Beide Parteien sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan „Quartier am Schlosspark“ nicht bis zum 31.12.2023 rechtskräftig geworden ist. Die Rücktrittserklärung ist schriftlich auszuüben, § 126 BGB.

Gegenseitige Ansprüche insbesondere Entschädigungs- und oder Schadensersatzansprüche als Folge des Nicht-Zustandekommens des Bebauungsplanes „Quartier am Schlosspark“ oder als Folge des Rücktrittes von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages rechtlich unmöglich und eine Anpassung des Vertrages aus dem gleichen Grund ausgeschlossen ist.

Rücktritt, Kündigung und Anpassung verändern die Kostentragungsregelungen dieses Vertrages nicht.

§ 9 Unwirksamkeit



Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Die Vertragsparteien versichern sich wechselseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, dass diese im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Kausalitätsgebot verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität Rechnung tragen. Soweit eine Einigung auf eine wirksame Regelung nicht erfolgen kann, soll die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil des zuständigen Gerichtes bestimmt werden.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

§ 10 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn

- alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben,
- der Gemeinderat der Stadt diesem Vertrag zugestimmt hat
- der Bebauungsplan „Quartier am Schlosspark“ Rechtskraft erlangt hat.

Donaueschingen,

Donaueschingen,

Für den Vorhabenträger
Dr. Jörg Reichert

Für die Stadt
Erik Pauly, Oberbürgermeister