

Städtebaulicher Vertrag - Durchführungsvertrag

gemäß §§ 11, 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan „Konversion IV“ Donaueschingen

zwischen

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

– nachstehend „Stadt“ genannt–

und

der **DBA Projekt GmbH** mit Sitz in Baden-Baden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim HRB 717222, Anschrift: im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden, vertreten durch deren Prokuristen, Herrn Thomas Kunz, geschäftsansässig: im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden

– nachstehend „Vorhabenträger“ genannt –

sowie

die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Christian Unkel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg HRB 714091, Rathausplatz1, 78166 Donaueschingen

- nachfolgend **KEG** genannt –

A. Allgemeines

Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2440/20, Gebäude und Freifläche, Hindenburgring 17, 19, Villingerstraße 44 Donaueschingen mit einer Größe von 13.545 m² sowie Flst. Nr. 2440/3, Gebäude- und Freifläche, Friedhofstraße, Donaueschingen mit einer Größe von 19 m² der Gemarkung Donaueschingen (im Folgenden auch: Vorhabengrundstück oder Vorhabengrundstücke); die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden auch KEG) Donaueschingen ist Eigentümerin der Flurstücke 2440/5 mit einer Größe von 1.512 m² und 2440/6 mit einer Größe von 1.615 m². Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplangebiets des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Konversion IV“ der Stadt. Der Vorhabenträger hat die Vorhabengrundstücke gemäß notariellem Kaufvertrag des Notars Markus Winterhalter UVZ Nr. 1831/2022 vom 17. Oktober 2022 von der KEG erworben. Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen wiederum hatte zuvor im Zuge ihrer Militärkonversion die ca. 14 ha große, ehemals militärisch genutzte Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Auf den Vorhabengrundstücken und den beiden, sich im Eigentum der KEG befindlichen Grundstücken (Flst. Nr. 2440/5 und 2440/6) soll nun schrittweise das urbane

Stadtquartier "Am Buchberg" entstehen. Bei den Vorhabengrundstücken handelt es sich um eine seit 1914 größtenteils ehemals militärisch genutzte Liegenschaft. Der südliche Bereich wurde als Kaserne nebst vergleichbaren sonstigen Gebäuden genutzt. Ab 1945 erfolgte die Nutzung durch die französischen Streitkräfte und später durch Teile der deutsch-französischen Brigade. Im nördlichen Bereich wurden etwa ab 1950 Wohnhäuser für französische Militärangehörige sowie eine Schule mit Kindergarten erbaut und dementsprechend genutzt. Die Stadt Donaueschingen hat im Jahr 2015 für das gesamte Konversionsareal unter Berücksichtigung vorhandener Stadtstrukturen ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt. In diesem Zusammenhang entstanden bereits nördlich der Vorhabengrundstücke die Bebauungspläne Konversion I, Konversion II und Konversion III - Realschule. Der Vorhabenträger will nun auf Grundlage des Bebauungsplanes „Konversion IV“ (Angebots- und teilweise vorhabenbezogener Bebauungsplan), welcher die Ziele des städtischen Rahmenplans umsetzt, die Vorhabengrundstücke entwickeln.

- (2) Zum Teil des insgesamt vorgesehenen städtebaulichen Vorhabens zählen auch die westlich im Bebauungsplan gelegenen und eingangs erwähnten Grundstücke der KEG Flurstücke 2440/5 und 2440/6, für die im Bebauungsplan „Konversion IV“ die Festsetzung eines urbanen Gebiets als angebotsbezogener Teil des Bebauungsplans vorgesehen ist. Diese Teilfläche bildet gemeinsam mit dem Vorhabengrundstück das Vertragsgebiet des vorliegenden Vertrages.
- (3) Zwischen den Parteien dieses Vertrages und der KEG wurde am 13/23/24. November 2023 ein städtebaulicher Vertrag über die anteilige Übernahme der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Diese Planungskostenvereinbarung bleibt von dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag unberührt.
- (4) Der vorliegende Vertrag dient der Regelung der Pflichten zur Durchführung des Vorhabens nebst erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Karlsruhe vom 27.09.2023.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten des Vorhabenträgers zur
 - Durchführung des Vorhabens „Konversion IV“ nebst erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke nach den Regelungen dieses Vertrages und wie es sich aus dem vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Weinbrennerstr. 18, 76135 Karlsruhe (**Anlage 1**) ergibt,
 - einschließlich der sonst zu erbringenden sonstigen Maßnahmen nach diesem Vertrag,
 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen, mit Ausnahme der im Eigentum der KEG stehenden Flurstücke Nr. 2440/5 und 2440/6, wie es im Lageplan (**Anlage 2**) umgrenzt dargestellt ist.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Weinbrennerstr. 18, 76135 Karlsruhe (**Anlage 1**) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen.
4. Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Rechtsplan/zeichnerischen Teil, und dem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung des Planungsbüros