

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 19.12.2012  
Drucksache Nr. 1226/2012/1

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 13.09.2012

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.12.2012

- öffentlich -

---

Quartier X - Neubau Granitzky-Areal  
hier: Gesamtvertragswerke

## B) Fortentwicklung neuer Beschlussvorschlag zum GR am 19.12.2012

### Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Gesamtvertragswerkes bestehend aus den **Anlagen 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12**

- a. Abschluss eines Kaufvertrages über den Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 392 Friedrichstr. 10, 12 (**Anlage 6**) und
- b. Abschluss eines Bauträgervertrages zum Erwerb von 90 Tiefgaragenstellplätzen auf Grundstück Flst.-Nr. 392 Friedrichstr. 10, 12 (Teilfläche) und Flst.-Nr. 479 (Teilfläche), Friedrichstraße 8 nebst Teilungserklärung (**Anlage 7 + 8**),
- c. Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern der nördlichen Grundstücke Flst.-Nr. 390, 388, 386 (**Anlage 9**),
- d. Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung nebst Ergänzungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern des südlich angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 395 (**Anlage 10 + 11**),
- e. Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier X“ (**Anlage 12**).

wird zugestimmt.

### Vorbemerkung:

Im Nachgang zu der Sitzung des technischen Ausschusses vom 13.09.2012 hat die Verwaltung die Vertragswerke mit der FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH

sowie der Gästehaus Schwetzingen GbR ergänzend verhandelt, sowie eine Nachtragsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern des südlich angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 395 vorbereitet.

Solches hat zu Änderungen in den Vertragswerken geführt, weshalb der ursprüngliche Beschlussvorschlag – wie er eingangs dieser Beschlussvorlage steht – nicht aufrechterhalten wird, sondern der vorstehend unter B) dargestellte Beschlussvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Im Nachfolgenden werden ausschließlich noch jene Änderungen aufgeführt, welche Gegenstand der Nachverhandlung/Nachjustierung der Vertragswerke waren. Hierbei folgt die Gliederung unter Teil B) zwecks leichterer Lesbarkeit der Gliederung unter A) und gibt nur die erläuterungsbedürftigen Änderungen in den Vertragswerken im Vergleich zum Vertragsstand technischer Ausschuss vom 13.09.2012 wieder.

#### **Erläuterungen:**

##### **Ausgangslage**

Zum Inhalt der Ausgangslage sei auf die in der Beschlussvorlage zum TA vom 13.09.2012 unter A) dargestellten Ausführungen verwiesen.

.....

Im Grundsätzlichen sieht die Vertragsstruktur wie folgt aus:

- ...
- Abschluss eines Bauträgervertrages zwischen der Stadt Schwetzingen und der FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH über die Errichtung von 90 Tiefgaragenplätzen in Teileigentum zugunsten der Stadt Schwetzingen zum Gesamterwerbspreis von 2.199.276,00, -- EUR.
- ...
- ...
- Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung nebst Ergänzungsvereinbarung zwischen der Stadt Schwetzingen und den Grundstückseigentümern des Grundstücks Flst.-Nr. 395 Karlsruher Straße 9. Gegenstand dieser Nachbarschaftsvereinbarung sind Zustimmungserklärungen der Nachbareigentümer zur beabsichtigten Bebauung der Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier X“ Flst.-Nr. 392, 479 und Teilen der Grundstücke Flst.-Nr. 386 und 390 und damit im Zusammenhang stehende Gegenleistungen.

Soweit im Rahmen dieser zivilrechtlichen Vereinbarungen Vorgaben zur Bebauung des Areales nicht getroffen werden, übernimmt diese Steuerung der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier X“ nebst Durchführungsvertrag. Dieser Vertrag soll nun zusammen mit den zivilrechtlichen Verträgen bei Herrn Notar Draxel-Fischer aus Formgründen notariell beurkundet werden. Deshalb sieht der Beschlussvorschlag unter e. die Zustimmung zum Durchführungsvertrag vor.

Damit soll sichergestellt werden, dass vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier X“ der Durchführungsvertrag als rechtsverbindliches Angebot der Stadt vorliegt.

...

...

## 1. Kaufverträge (zusammengefasste Kaufvorgänge) – Anlage 6

...

Dieser Vertrag sieht folgende wesentliche Regelungen vor:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- Die durch den Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst-Nr. 395 überbaute Teilfläche von 1 qm des Grundstücks Flst-Nr. 392 soll an die Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 395 durch gesonderten Vertrag übertragen werden. Solches erfolgt auf Basis der Empfehlung des Notars, da anderenfalls ein gefangener Grundstücksteil entstünde. Dieses Vorgehen ist insbesondere mit Rücksicht auf die fehlende Verwertbarkeit dieses Grundstücks durch die Stadt Schwetzingen zu empfehlen, um weitere Folgelasten zu vermeiden.

## 2. Rückwerb von 90 Tiefgaragenstellplätzen in Teileigentum durch Bauträgervertrag – Anlage 7

...

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- Im Kaufpreis sind zwischenzeitlich enthalten die Zusatzleistungen aus dem Gestaltungs- und Beleuchtungskonzept Schlossgarage Schwetzingen, die Herstellung eines grundsätzlichen Stromabnahmepunktes für die zukünftigen Elektroanschlüsse zum Auftanken von Elektromobilen in der Tiefgarage, die gewünschte höherwertige Ausstattung der Tiefgarage in Bezug auf Entwässerung, Bodenbelag, Aufzug und Türen. Entfallen ist in teilweiser Kompensation die Parkabfertigungstechnik, welche nun entsprechend

bisheriger Handhabung auf dem Granitzkyparkplatz durch die Mannheimer Parkhausbetriebe gestellt werden soll.

- ...

### **3. Teilungserklärung zum Bauträgervertrag – Anlage 8**

...

### **4. Nachbarschaftsvereinbarung (nördliche Nachbarn) – Anlage 9**

...

Der Vertrag sieht folgende wesentlichen Regelungen vor:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- Vor allem Teil der Nachbarschaftsvereinbarung ist eine Nutzungsdienstbarkeit, die die Möglichkeit zur Terrassen- und Gartenbenutzung auf der Tiefgaragenfläche zugunsten des Eigentümers des Gästehauses vorsieht. Diese Außenbewirtschaftung darf nicht nur für Gäste des Gästehauses, sondern auch zur Bewirtschaftung von Gästen des Hauses genutzt werden, allerdings ohne Musik und sonstige Beschallungsanlagen im Außenbereich. Dies kann zu Nutzungskonflikten zwischen der gastronomischen Nutzung im Gästehaus und der benachbarten Wohnnutzung führen.

Nähere Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen der Durchsetzung gaststättenrechtlicher Vorschriften.

Zur Sicherstellung eines gedeihlichen Nebeneinanders von Wohnnutzung und Außenbereichsnutzung ist zusätzlich vorgesehen, dass auf Verlangen der Stadt Schwetzingen eine Einschränkung der Außennutzung auf den Tageszeitraum 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr und die Wochentage Montag bis Freitag vorzunehmen ist, es sei denn, der zur Außennutzung Berechtigte (Dienstbarkeitsberechtigte) weist nach, dass er die gesetzlichen Vorschriften zum Lärmschutz einhält. Dieses Recht wird ergänzt durch gleichlautende schuldrechtliche Verpflichtung der Gästehaus GbR gegenüber den jeweiligen Wohneigentümern, eine solche Einschränkung der Nutzung vorzunehmen.

- Mit dem nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 386 wird vereinbart, dass dieser eine Außenbewirtschaftung auf der an das

Baugrundstück der FWD angrenzenden vorhandenen Freifläche einen Bewirtschaftung nur im Zeitraum täglich 08:00 Uhr bis 19:00 Uhr vornehmen darf und zwar ohne Musik oder sonstige Beschallungsanlagen.

Auch hier wird die Zulässigkeit der Außenbewirtschaftung dem gaststättenrechtlichen Genehmigungsverfahren im Einzelnen zur Regulierung überlassen. Der Grundstückseigentümer bindet sich jedoch schuldrechtlich gegenüber den jeweiligen Wohneigentümern nur eine solch eingeschränkte Bewirtschaftung seiner Grundstücksfläche im Außenbereich durchzuführen. Insoweit wird erreicht, dass die Grundstückseigentümer des Quartier X eine Rechtsstellung erhalten, mit der die Grundstücksnutzung des Nachbargrundstücks reguliert/gesteuert werden kann.

## **5. Nachbarschaftsvereinbarung (südliche Nachbarn) – Anlage 10 + 11**

...

...

Bei der Vorbereitung der Vereinigung der Grundstücksflächen im Baubereich und der Wiederaufteilung dieser Grundstücksflächen hat sich ferner herausgestellt, dass bauliche Anlagen des Grundstücks Flst.-Nr. 395 auf das städtische Grundstück überragen, also ein ungenehmigter Überbau vorliegt.

Dies betrifft einen Bereich von 1 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Fortentwicklung der Vertragswerke empfiehlt Herr Notar Draxel-Fischer diese überbaute Grundstücksfläche von 1 m<sup>2</sup> Eheleuten Menger zu übereignen, weil anderenfalls ein gefangenes Grundstück vorliegt und der Grundbuchvollzug schwierig wird.

Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass die Absicherung ausreichender Fluchtwegsituation für die Wohnungen im 4. OG des Grundstücks Flst.-Nr. 395 einfacher und wirtschaftlicher über die Absicherung eines zweiten Rettungsweges auf dem Grundstück Flst.-Nr. 392 erfolgen kann. Diesbezüglich fanden Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzbehörde und der Feuerwehr statt. Vor diesem Hintergrund hat es sich als sinnvoll erwiesen, die nachbarschaftliche Vereinbarung vom 25.05.2012 um die Sicherstellung dieser Gesichtspunkte zu ergänzen.

Ausgehend hiervon regelt die nachbarschaftliche Vereinbarung nun folgende Gesichtspunkte:

- Übernahme des Überbaubereiches aus Flurstück 392 von 1 m<sup>2</sup> durch den Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 395.
- ...
- ...
- ...

Diese Vertragsinhalte sind, soweit sinnvoll, auch verdinglicht in der vorstehend unter Ziff. 4 genannten nachbarschaftlichen Vereinbarung.

...

## **6. Änderungsbefugnis zu den Verträgen**

...

Eine solche Änderungsbefugnis ist nicht mehr erforderlich. Die Verträge sind abschließend ausgehandelt.

## **7. Finanzierung - Sanierungsmittel**

...

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat mit Bescheid vom 08.11.2012 die Verlängerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Kernstadt“ in Schwetzingen letztmalig auf den 31.12.2013 bestätigt, sodass die Mittel bis zum Ablauf des Jahres 2013 abzurufen sind.

## **8. Durchführungsvertrag – Anlage 12**

Rechtlich handelt es sich um ein notarielles Angebot, das durch die Vorhabenträgerin FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH und die Gästehaus GbR abgegeben werden soll. Dieser Durchführungsvertrag regelt primär die Umsetzung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier X“ (Entwurf) dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen.

Zentrale Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Übernahme der Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ausnahme der der Stadt Schwetzingen entstehenden Rechtsberatkungskosten.
- Übernahme bestimmter Fertigstellungsfristen zur Absicherung der städtebaulichen Zielsetzung.
- Haftungsbeschränkungen zugunsten der Stadt Schwetzingen.
- Überlagerung der Verkehrssicherungspflicht auf den Vorhabenträger.

Näheres kann dem Durchführungsvertrag entnommen werden.

Die Verwaltung sollte ermächtigt werden, den Durchführungsvertrag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gegenzuzeichnen.

**Anlagen:**

- Anlage 6: Zusammengefasste Kaufvorgänge (TA 13.09.2012 als Anlage 1)
- Anlage 7: Bauträgervertrag (TA 13.09.2012 als Anlage 2)
- Anlage 8: Teilungserklärung (TA 13.09.2012 als Anlage 3)
- Anlage 9: Nachbarschaftliche Vereinbarung (Nördliche Nachbarn) (TA 13.09.2012 als Anlage 4)
- Anlage 10 + 11: Nachbarschaftliche Vereinbarung und Ergänzungsvereinbarung (Südliche Nachbarn) (TA 13.09.2012 als Anlage 5)
- Anlage 12: Durchführungsvertrag

**Die Anlagen mit anderer Nummerierung wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 13.09.2012 versendet.**

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: