

# ***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg – Bebauungsplan Nr. 91"***

Zwischen

**Große Kreisstadt Schwetzingen**

und

**Sparkasse Heidelberg, Anstalt des öffentlichen Rechts, diese vertr. d. d. Vorstand, Helmut Schleweis (Vorsitzender), Rainer Arens, Bernd Wochele, Kurfürstenanlage 10-12, 69115 Heidelberg**

- Vorhabenträger -

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg – Bebauungsplan Nr. 91" nach § 12 BauGB geschlossen:

## **Präambel**

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs KG ist als Alleineigentümerin der Grundstücke eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 3939, Flst.-Nr. 201 und 201/3, sowie eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 11983, Flst.-Nr. 201/2 und 201/4. Die Grundstücke werden umrandet von der Mannheimer Straße, Wildemannstraße und Invalidengasse. Die postalische Adresse lautet Mannheimer Str. 31 und 33, sowie Wildemannstr. 4.

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs KG hat Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Diese Gesellschaft wurde zwischenzeitlich aufgrund Beschluss der Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung vom 22.10.2012 aufgelöst. Das gesamte Vermögen der Gesellschaft ging auf die Sparkasse Heidelberg über, welche das Bauprojekt fortführt. Zukünftig wird deshalb im Grundbuch die Sparkasse Heidelberg als Grundstückseigentümer dieser Grundstücke verzeichnet sein. Die Berichtigung des Grundbuches ist bereits beantragt.

Die von der damaligen Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs KG für das geplante Bauvorhaben beantragte Verschmelzung der Flurstücke 201, 201/3, 201/2 und 201/4 mit insgesamt 3.023 m<sup>2</sup> zum neuen Flurstück Nr. 201 ist noch nicht im Grundbuch vollzogen. Die Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Heidel-

berg, hat hierzu den Fortführungsnachweis Nr. 2012/22 am 07.01.2013 erteilt. Dessen Vollzug im Grundbuch ist ebenfalls beantragt.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelte die Stadt Schwetzingen Vorstellungen zur Bebauung dieses Areales, welches an zentraler Stelle der Innenstadt der Stadt Schwetzingen liegt. Diese Vorstellungen zur Bebauung des Areales fanden Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg – Bebauungsplan Nr. 91", der die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung, bestehend aus gewerblicher Nutzung und wohnwirtschaftlicher Nutzung, planungsrechtlich festschreibt.

Gegenstand des einen Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind insbesondere Vorgaben zu Art und Maß des Bauvorhabens und dessen Gestaltung, sowie die Regelung der vorgesehenen Nutzung und der Absicherung der Verkehrswege zugunsten der Öffentlichkeit.

Zielsetzung der städtebaulichen Planung ist neben der langfristigen Absicherung des Standortes der Sparkasse Heidelberg auch die Belebung des dortigen Quartiers durch eine vorgesehene gastronomische Nutzung im Erdgeschossbereich und die Wohnnutzung im Dachgeschoss des geplanten Anwesens.

Nachfolgender Durchführungsvertrag soll die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sicherstellen.

## I. Vertragsgegenstand

### § 1

#### Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens
- Absicherung von Maßnahmen der Stadtbegrünung
- Änderungen am öffentlichen Verkehrsraum
- Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, durch gestrichelte Linien gekennzeichnet (**Anlage 1**).

## § 2

### Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

1. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg – Bebauungsplan Nr. 91",
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 15.10.2012 (**Anlage 2**),
3. Planungen und Gutachten nach § 4 und § 5,
4. Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

## § 3

### Eigentumsverhältnisse und Schutz umliegendes Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 3939, Flst.-Nr. 201 und 201/3 und eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 11983, Flst.-Nr. 201/2 und 201/4, zukünftig Flurstück Nr. 201 (neu).
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Verkehrsanlagen der Verkehrsbetriebe ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen, sind die Flächen, die die Stadt dem Vorhabenträger mittels gesondertem Gestattungsvertrag für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese von diesem unverzüglich zu beseitigen. Solche Schäden hat er in Abstimmung mit den zuständigen städt. Dienststellen zu beseitigen.
- (3) Für Schäden, die aufgrund der Bauarbeiten des Vorhabenträgers und der vom Vorhabenträger ergriffenen Erschließungsmaßnahmen an den vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger.

## II. Planungen

## § 4

### Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet erforderlich sind.

- (2) Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des nachfolgenden § 5 entsprechend.
- (3) Diese städtebauliche Planung ist bis zum Stadium Offenlage der Satzung bereits in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch den Vorhabenträger erarbeitet worden.

## § 5

### **Fachplanungen**

- (1) Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind und von der Stadt angefordert werden, zu veranlassen.
- (2) Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Untersuchungsprogramme und Inhalte sind vor Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

Insbesondere hat der Vorhabenträger folgende Gutachten und Planungen zu veranlassen und der Stadt vorzulegen:

1. Eine artenschutzfachliche Untersuchung.
2. Eine Eingriffsbeurteilung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der vorgesehenen Baumaßnahme.

Die vorstehend unter Ziff. 1 und 2 genannten Untersuchungen liegen bereits vor. Sollte aus Rechtsgründen eine weitergehende Aufarbeitung erforderlich sein, ist diese jedoch geschuldet.

## § 6

### **Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit und Haftungsausschluss**

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt

beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

- (2) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss rechtswirksam zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Stadt nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt).
- (3) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „vorhabenbezogener Bebauungsplan Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg, Bebauungsplan Nr. 91“, entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats zur Offenlage und zur Satzung an und verpflichtet sich, insoweit auf Rechtsmittel dagegen zu verzichten.

Anerkenntnis und Verzicht erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat keine vom Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen der Offenlage abweichenden Festsetzungen beschließt. Jedoch können gegen solche Festsetzungen Rechtsmittel eingelegt und rechtliche Einwendungen (z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens) erhoben werden, die von dem Offenlageentwurf abweichen.

### III. Durchführung

#### § 7

#### **Bauvorhaben und Nutzung**

- (1) Der Vorhabenträger errichtet nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in der Fassung vom 15.10.2012, **Anlage 2**, folgende Vorhaben:
  1. Eine Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 201(neu).
  2. Eine hierauf aufbauende bis zu dreigeschossige Blockrandbebauung entlang der Mannheimer Straße und Wildemannstraße.
  3. Die Durchwegung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 202, 201 und 201/2 der Gemarkung Schwetzingen (zukünftig auf Flurstück Nr. 201 neu), nach Maßgabe **Anlage 3**.

- (2) Die Errichtung und Nutzung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend dem Plan-einschrieb im Vorhabenplan Stand 15.10.2012 und den Regelungen in der hierzu ergehenden Baugenehmigung.

Soweit die Vorhabenpläne (Anlage 2) in Bezug auf die beabsichtigte konkrete Ausführung der Bauteile Gestaltungszielvorgaben enthalten, hat vor Einbau dieser Bauteile eine Freigabe in Bezug auf die Baustoffe dieser Bauteile durch die Stadt zu erfolgen (Vetorecht der Stadt).

## **§ 8**

### **Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat binnen 12 Monaten seit Rechtskraft der Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg, Bebauungsplan Nr. 91“ und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung bzw. ausnutzbarer Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren für das Vorhaben mit dem Bau des geplanten Gebäudes zu beginnen. Die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren sind spätestens binnen einer Frist von 3 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb 30 Monaten ab vereinbartem Beginn bezugsfertig herzustellen. Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers dann angemessene Nachfristen einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

## **§ 9**

### **Sicherung der Baudurchführung**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gewährträgerhaftung und den Umstand, dass nur im geringen Umfang Bauleistungen im öffentlichen Raum durchgeführt werden, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gestellt.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach § 7 + § 8 dieses Vertrages die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen.

## IV. Erschließung, Bodenordnung, sonstige städtebauliche Maßnahmen

### § 10

#### Technische Planung und technische Maßnahmen

- (1) Die erforderliche technische Planung, insbesondere wegen des Baustellenausbaus und der bautechnischen Maßnahmen des Vorhabenträgers im Bereich des die Baugrundstücke umschließenden öffentlichen Straßenraumes im Umgriff um das Vertragsgebiet, wird vom Vorhabenträger, jedoch in Abstimmung (z.B. Höhenlage der Straße, Entwässerung der Gehwege, etc.) mit der Stadt, erbracht. Die Pläne bedürfen vor Beginn der Durchführung der Erschließungsarbeiten der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Von diesen genehmigten Plänen darf ohne schriftliche Zustimmung der Stadt nicht abgewichen werden.

Die Kosten für die Herstellung dieser technischen Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Soweit Maßnahmen außerhalb der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers erfolgen sollen, ist eine Gestattungsvereinbarung mit der Stadt zu schließen.

- (2) Die interne Erschließung des Gesamtgrundstücks ist Sache des Vorhabenträgers.

### § 11

#### Art und Umfang der herzustellenden Erschließungs- und Grünanlagen

- (1) Infolge der beabsichtigten Baumaßnahme des Vorhabenträgers werden 4 vorhandene Bäume auf der Mannheimer Straße entfernt werden müssen. Eine Versetzung der Bäume ist wegen der örtlichen Gegebenheiten (Leitungsführung im Untergrund, Baumquartier mit Substrat aufgefüllt, etc.) nicht möglich.
- (2) Eine von der Stadt durchgeführte Wertermittlung ergab einen Wert der Bäume in Höhe von 14.800,00 €. Nach Wahl der Stadt ist der Vorhabenträger verpflichtet, 4 gleichwertige Bäume an anderem Standort im Stadtgebiet der Stadt Schwetzingen in Abstimmung mit der Stadt ersatzweise zu pflanzen oder den Wert von 14.800,00 € zu ersetzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch zur (Wieder-)Herstellung der vorgesehenen Durchwegungsfläche über Flurstück Nr. 202 zur Invalidengasse nach Maßgabe **Anlage 3**, soweit im Zuge der Baumaßnahmen für das Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 201 (neu) der bisherige Bodenbelag in Mitleidenschaft gezogen wird.
- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, entsprechend der Vorhabenpläne die Wartebucht für die Bushaltestelle sowohl im öffentlichen Erschließungsbereich, als auch auf seinem Vorhabengrundstück unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt – orientiert an der bautechnischen Ausgestaltung der Wildemannstraße – auf seine Kosten herzustellen und für die Dauer des Bestands des Vorhabengebäudes zu dulden; siehe hierzu auch § 19 dieser Vereinbarung. Näheres hierzu ist **Anlage 4** zu entnehmen. Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten Sitzgelegenheiten in diesem Bereich aufstellen.

## **Umfang der Änderungen am öffentlichen Verkehrsraum und Widmung**

- (5) Flst.-Nr. 201/3, zukünftig Teilfläche aus Flst.-Nr. 201 (neu), wird aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Dieser Widmung stimmt der Vorhabenträger zu. Die insoweit erforderlichen Umbauarbeiten – Angleichung des Boden-/Pflasterbelags an die vorhandene Pflasterung auf der Mannheimer Straße übernimmt der Vorhabenträger auf seine Kosten.
- (6) Eventuelle Änderungen und Ergänzungen der Straßenbeleuchtung sind mit der Stadt abzustimmen. Kosten der Herstellung der Straßenbeleuchtung sind Sache der Stadt. Im Übrigen wird auf § 14 verwiesen.
- (7) Die Werkpläne (Ausbaupläne) für die erforderlichen Änderungen an öffentlichen Verkehrsanlagen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erstellen. Die Pläne bedürfen vor Beginn der Bauarbeiten der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Von diesen genehmigten Plänen darf ohne schriftliche Zustimmung der Stadt nicht abgewichen werden. Die zu genehmigten Planunterlagen sind rechtzeitig (4 Wochen) vor Baubeginn der Stadt – in dreifacher Ausfertigung – vorzulegen. Erforderliche Änderungen und Ergänzungen sind vom Vorhabenträger in die Pläne einzuarbeiten und die Pläne in der vorgenannten Anzahl wiederum rechtzeitig der Stadt vorzulegen. Die Ausbaupläne haben auch detaillierte Angaben über zu verwendende Materialien, Baustoffe und Bauteile zu enthalten.

Ohne Genehmigung der Ausbaupläne darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

- (8) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung aller Arbeiten zu überwachen und hierzu die Baustelle zu betreten sowie die Protokolle der Eigen- und Fremdüberwachung einzusehen. Festgestellte Mängel sind vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- (9) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen möglichst ununterbrochen benutzbar bleiben. Die Dauer einer eventuellen Unterbrechung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen ist bei technisch bedingten Eingriffen in diese Verkehrsanlagen (beispielsweise Herstellung der Kanalanschlüsse) auf das notwendige Maß zu beschränken. Soweit Unterbrechungen aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger oder ein von ihm beauftragter Unternehmer zu vertreten hat, eintreten, sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

Für die Dauer der Unterbrechungen hat der Vorhabenträger geeignete Umleitungen und Ersatzwege auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt herzustellen, zu beschildern und zu unterhalten.

Ungeachtet vorstehender Regelungen ist im Bereich der „Kleinen Planken“ eine dauerhafte und ununterbrochene Durchfahrts- und Durchgangsmöglichkeit immer aufrechtzuerhalten.



- (10) Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen und durch den Vorhabenträger zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger zu tragen. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt geht die Gefahr auf die Stadt über.
- (11) Nach der Fertigstellung der zukünftig öffentlichen Anlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen.

Die Fertigstellung hat der Vorhabenträger der Stadt (Tiefbauamt – Bereich Straßenwesen –) schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt den Abnahmetermin im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest, und zwar spätestens vier Wochen nach Eingang der schriftlichen Anzeige der Fertigstellung. Das Ergebnis der Abnahme ist vom Vorhabenträger zu protokollieren und das Protokoll dem Tiefbauamt innerhalb von zwölf Werktagen zur Genehmigung und Gegenzeichnung vorzulegen.

Voraussetzung für die Abnahme ist die Vorlage vollständiger Bestandspläne der ausgeführten Straßenentwässerungsanlagen im Maßstab 1:200 in dreifacher Ausfertigung.

- (12) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten von dem Vorhabenträger zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt Schwetzungen berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
- (13) Eine Abnahme durch die Stadt ist nur möglich, wenn die Verkehrssicherheit in vollem Umfang gewährleistet ist. Die Stadt ist berechtigt aus diesem Grunde die Abnahme zu verweigern.
- (14) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen im Wesentlichen mangelfreien Anlagen durch die Stadt.
- (15) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Übernahme durch die Stadt die eventuell vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem planmäßig vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern (siehe hierzu bspw. die Herstellungspflichten der Anlagen im öffentlichen Raum).
- (16) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungspflicht hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt festgesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (17) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen und auch sonst wie durch den Vorhabenträger oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Schäden, die aus Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflicht oder auf Schaffung einer Gelegenheit resultieren (z.B. Vandalismus), trägt ebenfalls der

Vorhabenträger für den Zeitraum, während diesem die Verkehrssicherungspflicht obliegt (Regelung der Dauer über separate Gestattungsverträge). Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen diesbezüglichen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (18) Werden bereits abgenommene Teile durch Baumaßnahmen des Vorhabenträgers oder im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführte Baumaßnahmen beschädigt, hat der Vorhabenträger für die unverzügliche Beseitigung der Schäden zu sorgen. Entstehen an bereits abgenommenen Teilen Schäden durch sonstige Dritte, hat der Vorhabenträger nach Möglichkeit zur Aufklärung des Sachverhaltes beizutragen. Kommt der Vorhabenträger diesen Verpflichtungen nicht innerhalb einer von der Stadt festzusetzenden angemessenen Frist nach, so kann sie die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen. Zu den Schäden im Sinne von Satz 1 und 2 zählen auch Verstopfungen von Straßenabläufen und Kanalisationsleitungen.
- (19) Der Vorhabenträger hat die anfallenden Aufwendungen für die von ihm herzustellenden Anlagen unabhängig davon, ob es sich um beitrags- oder nicht beitragsfähige Anlagen handelt, endgültig zu tragen. Einen Anspruch gegen die Stadt auf Aufwendungsersatz hat er nicht.

## § 12

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Ökologischer Artenschutz**

- (1) Eventuell erforderliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen nach naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. §§ 18 BNatSchG, 1 a Abs. 3 BauGB) werden vom Vorhabenträger erbracht.
- (2) Sollten sich im weiteren Verfahren gesetzlich erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes zeigen, wird der Vorhabenträger solche gesetzlich erforderliche Maßnahmen auf seine Kosten umsetzen.

## § 13

### **Baudurchführung und Genehmigungsvoraussetzungen**

- (1) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen bau-, wasser-, gewerbe-, abfallrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert wird.

## § 14

### **Straßen- und Wegebeleuchtung**

- (1) Der Vorhabenträger duldet nach Wahl der Stadt an den Gebäuden oder auf dem Vorhabengrundstück die Anbringung erforderlicher Straßenbeleuchtungseinrich-

tungen. Die Stadt wird die insoweit erforderlichen Maßnahmen so rechtzeitig mit dem Vorhabenträger abstimmen, dass dieser das Baugeschehen der Hochbaumaßnahmen hierauf abstimmen und die Anbringung der Beleuchtungseinrichtungen koordinieren kann. Entsprechendes gilt auch für die in Anlage 3 beschriebene Durchwegungsfläche.

- (2) Die Kosten der Herstellung dieser Leuchten ist Sache der Stadt.

## § 15

### Doppellerschließung

- (1) Um eine Belebung des Bereichs am Ende der Fußgängerzone zu erhöhen, soll eine Doppellerschließung des Vorhabengrundstücks erfolgen. Hierzu soll von den „Kleinen Planken zur Invalidengasse“ und umgekehrt eine Durchgangsmöglichkeit in diesem Bereich für die Allgemeinheit und eine Fahrmöglichkeit zur Durchführung von Maßnahmen der Verkehrssicherung geschaffen werden. Diese Durchfahrts- und -gangsmöglichkeit betrifft Bereiche auf dem Vorhabengrundstück Flst.-Nr. 201 und 201/2, zukünftig Flurstück Nr. 201 (neu), entsprechend der Planzeichnung in **Anlage 3**, sowie Bereiche auf des städtischen Nachbargrundstückes Flst.-Nr. 202, der Gemarkung Schwetzingen (sog. Durchwegungsfläche).
- (2) Zur dinglichen Absicherung dieser Durchgangs-/Fahrmöglichkeit bewilligt und beantragt der Vorhabenträger zugunsten der Stadt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, welche das Recht zur Ausübung des Rechts durch Dritte (Allgemeinheit) einschließt im Rang vor Finanzierungsgrundpfandrechten. Insoweit wird auf die als **Anlage 5** beigefügte Eintragungsbewilligung Bezug genommen.
- (3) Die Kosten der erstmaligen Herstellung der Durchwegungsfläche trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger trägt in diesem Zusammenhang auch die Kosten der erstmaligen Herstellung der neu zu schaffenden Durchwegungsfläche auf dem städtischen Nachbargrundstück Flst.-Nr. 202. Die Räum- und Streupflicht und insbesondere die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht der Durchwegungsfläche ist Sache der Stadt, sobald und soweit die Stadt von dem Recht zur Überlassung der Durchwegungsfläche an Dritte Gebrauch macht. Allgemeine Reinigungsaufgaben bleiben hiervon unberührt und sind Sache des Grundstückseigentümers. Sollte die Durchwegungsfläche durch ein Tor abgesperrt werden, ist der Vorhabenträger berechtigt, dieses während der Geschäftszeiten der Sparkasse geöffnet zu halten. Ansonsten ist die Stadt frei in ihrer Entscheidung, ob sie das Tor geöffnet oder geschlossen hält. Die eventuelle Schließung des Tores ist Sache der Stadt.

## § 16

### Haftung und Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger trägt die Verkehrssicherungspflicht ab dem 1. Tag des Baubeginns für die Bereiche des Vorhabengebietes und die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabenträgers in Anspruch genommenen öffentlich gewidmeten Flächen. Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich der öffentlich gewidmeten bzw. zu widmenden Fläche endet

im Zeitpunkt der Abnahme der im öffentlichen Verkehrsraum vorgenommenen Umbaumaßnahmen bzw. herzustellenden Baumaßnahmen.

## V. Sonstiges

### § 17

#### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Vorhabenträger darf bis zur vollständigen Umsetzung der Vertragspflicht nach diesem Vertrag Grundstücke im Vertragsgebiet nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt veräußern. Die Zustimmung zur Veräußerung von Wohn- und/oder Teileigentumsflächen wird allgemein erteilt. Der Vorhabenträger hat im Fall einer Veräußerung (auch von Wohn-/und/oder Teileigentum) durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherzustellen, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt werden können mit der Maßgabe, dass der Erwerber diese Verpflichtungen im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung von deren Rechtsnachfolger seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen und von der Stadt mängelfrei abgenommen sind.

### § 18

#### **Kosten des Bebauungsplanverfahrens und dieses Vertrages, Regelungen von Beitragspflichten, sonstige Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten der in § 4 und 5 des Vertrages genannten Planungen und Fachplanungen dieses Vertrages, die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, anfallende Vermessungs- und Abmarkungskosten zu tragen, ferner die Kosten der rechtlichen Beratung der Stadt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Erstellung und dem Vollzug dieses Vertrages.
- (2) Die satzungsgemäßen Regelungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsbeiträgen bleiben hiervon unberührt.
- (3) Im Übrigen wird auf die sonstigen Kostentragungsregelungen dieses Vertrages verwiesen.

## § 19

### **Abstandsflächenbaulast und Dienstbarkeit**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich für das durch Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bauvorhaben des Vorhabenträgers erforderliche Abstandsflächenbaulasten auf Flst.-Nr. 202 unentgeltlich zu übernehmen und in diesem Zusammenhang sachdienliche und erforderliche Erklärungen vor der Baurechtsbehörde abzugeben.
- (2) Auf dingliche Absicherung der Bushaltestelle auf Flst.-Nr. 201, zukünftig Flurstück Nr. 201 (neu), der Gemarkung Schwetzingen wird verzichtet. Der Vorhabenträger ist jedoch verpflichtet, die getroffene Vereinbarung mit der Stadt für den Fall der Veräußerung des Grundstücks, d.h. bei einer Rechtsnachfolge im Eigentum mit schuldrechtlicher Weitergabeverpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen schuldrechtlich zur erneuten schuldrechtlichen Weitergabe dieser Verpflichtung zu verpflichten. Das Recht zur Nutzung der Bushaltestelle beinhaltet das Recht, dieses zur Ausübung Dritten zu überlassen. Sobald und soweit die Stadt die Fläche der Bushaltestelle in die öffentliche Nutzung übernimmt, trägt die Stadt die Verkehrssicherungspflicht für diese Grundstücksfläche. § 11 Abs.4 dieses Vertrages bleibt unberührt.

## § 20

### **Wirksamkeit des Vertrags**

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum VEP wirksam.
- (2) Die aufschiebende Bedingung entfällt und die Abschnitte III und IV werden wirksam, wenn
  1. eine Baugenehmigung oder Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wurde, oder
  2. der Vorhabenträger mit der Durchführung von Maßnahmen nach Abschnitt III und IV des Vertrags beginnt.
- (3) Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VerwGO aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung aufgehoben werden sollte.

## § 21

### **Vertragsanpassung, Kündigung**

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Recht des Vorhabenträgers auf Einwendungen und Rechtsmittel nach § 6 Abs. 3 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe erteilt worden ist.
- (3) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
  1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt.
  2. Der Vorhabenträger weist nicht seine private Baubefugnis nach.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche der Vertragspartner wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.

Falls nach Rückabwicklung oder Kündigung des Vertrags eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt werden sollte und von dieser Gebrauch gemacht wird, verpflichten sich die Vertragspartner, einen neuen Vertrag mit dem gleichen Inhalt abzuschließen.

## § 22

### **Gegenseitige Unterstützungspflicht**

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind und zwar ohne schuldhaftes Verzögerungen.
- (2) Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen.
- (3) Die Stadt wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen ohne schuldhaften Verzug vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und/oder sachdienlich sind.

**§ 23**

**Sonstige allgemeine Hinweise**

Der Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag regelt nicht die Gestattung zur Nutzung städtischer Eigentumsflächen im Rahmen der beabsichtigten Baumaßnahme. Hierfür ist jeweils ein privatrechtlicher Gestattungsvertrag abzuschließen, der auch entgeltpflichtig sein kann.

**§ 24**

**Schlussbestimmungen**

- (1) Erklärungen der Stadt im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung und des Vorhabenträgers an die Gegenseite sind grundsätzlich schriftlich abzugeben, soweit nicht Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (3) Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller früheren im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragspartner, und zwar auch insoweit, als diese vom Inhalt dieses Vertrags abweichen sollten. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schwetzingen.
- (5) Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen und Abschriften erteilt:

Schwetzingen, den .....

Schwetzingen, den .....

.....  
für die Große Kreisstadt Schwetzingen  
Dr. René Pörtl, Oberbürgermeister

für die Sparkasse Heidelberg  
vertreten durch den Vorstand

.....  
Helmut Schleweis  
Vorsitzender

.....  
Bernd Wochele  
Vorstand