

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße - Bebauungsplan Nr. 73“

Zwischen

Große Kreisstadt Schwetzingen

und

Peter Ostermayer Wohnbau GmbH, vertr. d.d. Geschäftsführer Peter Ostermayer, In der Kehl 22, 67122 Altrip

- Vorhabenträger -

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße – Bebauungsplan Nr. 73" nach § 12 BauGB geschlossen:

Präambel

Der Peter Ostermayer GmbH liegen zwei notarielle Angebote auf Abschluss eines Kaufvertrages (Verkaufsangebote) vor. Diese Angebote wurden unterbreitet von den Eigentümern der Grundstücksfläche Flst.-Nr. 567, eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen, Blatt 1313 laufende Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses, Markgrafenstr. 7, mit 4.969 m² und den Eigentümern des Grundstücks Flst.-Nr. 568/7, Markgrafenstraße, mit 1.066 m², eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen, Blatt 2536 laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Markgrafenstraße an und werden im Westen durch den Leimbach eingefasst. Derzeit sind als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen: Für Flst.-Nr. 567 Ursula Meir-Kleinschmitt, Hemsbach, Gertraud Minzenbach, Oftersheim, Anna-Maria Heilert, Oftersheim, Christina Lautenschläger, Laudembach, Mona Elisabeth Minzenbach, Oftersheim, Michael Clemens Minzenbach, Schwetzingen, Iris Juliane Heilandt, Schwetzingen, jeweils als Miteigentümer der Erbengemeinschaft nach dem Erblasser Otto Heinrich Kleinschmitt. Für Flst.-Nr. 568/7, Herren Ulrich Vetter, Schriesheim, Dr. Eberhard Vetter, Bonn, Stefan Sonntag, München.

Das Grundstück Flst.-Nr. 567 ist mit einem abgängigen Gebäude bebaut. Dieses Gebäude soll abgerissen werden. Beide Grundstücke sollen mit mehrere Wohngebäuden neu bebaut werden. Die Planung des Vorhabenträgers sieht in Abstimmung mit der Stadt vor, ein viergeschossiges Gebäude entlang der Markgrafenstraße zu erstellen. Teile der Erdgeschossflächen dieses Gebäudes sollen gewerblich genutzt werden. Im Übrigen ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen von insgesamt sieben freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern, welche zusammen mit dem entlang der Markgrafenstraße geplanten Gebäude auf einer Tiefgarage, welche wesentliche Teile des Vorhabengrundstücke unterbaut, zu stehen kommen.

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze soll zwischen den Gebäuden parallel zum Leimbach eine Schallschutzeinrichtung in Form eines Laubenganges errichtet werden, um im Vorhabengebiet verbesserten Lärmschutz zu erreichen. Der Laubengang besteht aus einer Betonskelettkonstruktion mit Glasausfachung.

Gegenstand des einen Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind insbesondere Vorgaben zu Art und Maß des Bauvorhabens und dessen Gestaltung. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen insbesondere auch Vorgaben zum Schallschutz zur Sicherstellung adäquater Lärmschutzvorkehrungen sein.

Zielsetzung der städtischen Planung ist es, diese in unmittelbarer Zentrumsnähe liegende Grundstücksfläche überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen, die auch ein generationenübergreifendes Wohnangebot ermöglicht. Zielsetzung ist es ferner eine hohe Zahl von unterirdischen Pkw-Abstellflächen zu schaffen, hierdurch Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum abzubauen und gleichzeitig zur Beruhigung des geplanten Quartiers beizutragen.

Nachfolgender Durchführungsvertrag soll die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Zielrichtung sicherstellen.

I. Vertragsgegenstand

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens
- die Erstellung einer Lärmschutzeinrichtung,
- die Absicherung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes,
- die Absicherung von Maßnahmen des ökologischen Artenschutzes.

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 "Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße – Bebauungsplan Nr. 73",

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 21.03.2013 (**Anlage 2**)
3. Planungen und Gutachten nach § 4 und § 5,
4. Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

§ 3

Eigentumsverhältnisse und Schutz umliegenden Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Grundstücksflächen eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 1313, Flst.-Nr. 567 und Blatt 2536, Flst.-Nr. 568/7. Diese Grundstücksflächen werden durch die Markgrafenstraße erschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen, sind die Flächen, die die Stadt dem Vorhabenträger ggf. 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 an den vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Vor Beginn der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger eine fotodokumentarische Bestandsaufnahme des Straßenbaukörpers der Markgrafenstraße aufzunehmen und dem Stadtbauamt vorzulegen. Diese dient als Grundlage (Beweissicherung des Zustandes der öffentlichen Erschließungsanlage) zur nachträglichen vom Vorhabenträger verursachten Schäden.
- (4) Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Baumaßnahmen – in Abstimmung mit der Stadt – die Bushaltestelle (Haltestellenschild) an einen geeigneten und mit der Stadt abzustimmenden Standort verlegen.

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 faunistische Bestandserfassung.
3. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärmes im Plangebiet.

Die vorstehend unter Ziff. 1 - 3 genannten Untersuchungen liegen bereits vor. Sollte aus Rechtsgründen eine weitergehende Aufarbeitung – auch von bislang nicht untersuchten Gegenständen – erforderlich sein, ist diese weitergehende Fachplanung 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 bestimm-

te 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 "Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße – Bebauungsplan Nr. 73", 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 21.03.2013, **Anlage 2**, folgende Vorhaben:
 1. Eine Tiefgarage mit mindestens 99 PKW-Stellplätzen.
 2. Eine auf der Tiefgarage aufbauende viergeschossige Bebauung entlang der Markgrafenstraße sowie sieben weitere dreigeschossige Gebäude.
 3. Eine Lärmschutzeinrichtung zwischen den drei entlang des Leimbaches stehenden Baukörpern nach Maßgabe der im Vorhaben- und Erschließungsplan gestalterisch ausgearbeiteten Plänen und unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung der BS Ingenieure vom 14.11.2012 einschließlich deren Vorgängerfassungen in Bezug auf die Variante „aktiver Schallschutz Höhe H=10 m“ und der Vorgaben in Ziffer II. 11 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an allen Fensterflächen von Schlafräumen und sonstigen schutzbedürftigen Räumen in Form von schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen, Lüftungseinrichtungen; siehe hierzu Ziffer II.10 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind die Vorgaben zum Schutz vor Außenlärm in Bezug auf die Außenbauteile nach Ziffer II. 10 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwingend einzuhalten.
 5. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgaragenein- und -ausfahrt entsprechend Ziffer II. 9, 12 und 13 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind einzuhalten (Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 6. Die Begrünung der Außenbereichsflächen nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.03.2013. Hierbei hat die Aufbaustärke für die vorgesehene Dachbegrünung mindestens 40 cm zu betragen und den Vorgaben aufgrund der Empfehlung des Büros ag/R angewandte Geografie und Landschaftsplanung Rastatt, Inhaber Andreas Kühn, vom 26.09.2012 zu entsprechen.
- (2) Die Errichtung und Nutzung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend den Vorhabenplänen (Anlage 2), Stand 21.03.2013, und den Regelungen in der hierzu ergehenden Baugenehmigung.
 - (3) Soweit die Vorhabenpläne (Anlage 2) in Bezug auf die beabsichtigte konkrete Bauausführung Gestaltungszielvorgaben enthalten, sind diese umzusetzen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Filigranität und Durchsichtigkeit der Lärmschutzeinrichtung mindestens in dem Maße erreicht wird, wie dies in den Vorhabenplänen dargestellt ist. Eine weitere Transparenz ist anzustreben und wird ohne Änderung des Durchführungsvertrages erlaubt. Hierbei dürfen die schalltechnischen Schutzvorgaben der schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.2012 nicht beeinträchtigt werden. Die farbliche Gestaltung ist in Anlehnung an die in den Vorhabenplänen (Anlage 2), Stand 21.03. 2013, gezeigte Darstellung auszuführen.
 - (4) Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren der Gebäude sind jederzeit zulässig. Soweit sich in der Fortentwicklung des Planungsstandes weitere Änderungen ergeben, sind Änderungen mit Zustimmung der Stadt möglich, soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung in Bezug auf das außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfes gewahrt bleibt und die sonstige allgemeine städte-bauliche Zielsetzung eingehalten wird.

§ 8

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat binnen 12 Monaten seit Rechtskraft der Satzung "Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße – Bebauungsplan Nr. 73" und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung bzw. ausnutzbarer Baufreigabe im Kenntnisgabeverfahren für das Vorhaben mit dem Bau des geplanten Gebäudes zu beginnen. Die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe im Kenntnisgabe-

verfahren sind spätestens binnen einer Frist von 6 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 (s. vorstehender Absatz 1) 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 darauf, dass Bauleistungen nur auf eigener Grundstückfläche des Vorhabenträgers durchgeführt werden und der Vorhabenträger ein Eigeninteresse an der Fertigstellung des Bauvorhabens hat, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gefordert.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen.

IV.

Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Lärmschutzeinrichtung, Haftung und sonstige städtebauliche Maßnahmen

§ 10

Lärmschutzeinrichtung

- (1) Die Kosten für die Herstellung der Lärmschutzeinrichtung trägt der Vorhabenträger. Die Anlagen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (2) Die Unterhaltung und der eventuelle Wiederaufbau der Lärmschutzeinrichtung, sowie die damit in Zusammenhang stehende Verkehrssicherungspflicht verbleiben beim Vorhabenträger. Öffentliche Widmung erfolgt nicht.

§ 11

Unterhaltung und Umfang der herzustellenden Grünanlagen

- (1) Die Begrünung des Vorhabengebiets erfolgt nach Maßgabe der Vorhabenpläne. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Eine von der in den Vorhabenplänen abweichende Ausführung der Begrünung zwischen Tiefgaragenbaukörper und Leimbach ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe/Wasserrechtsamt zulässig.

- (2) Die Kosten für die Unterhaltung und Aufrechterhaltung der Begrünung sind Sache des Vorhabenträgers.

§ 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 und Bushaltestelle

- (1) Der Vorhabenträger duldet nach Wahl der Stadt an den Gebäuden oder auf dem Vorhabengrundstück die Anbringung erforderlicher Straßenbeleuchtungseinrichtungen. 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.
- (2) Die Kosten der Herstellung dieser Leuchten ist Sache der Stadt.
- (3) Die unmittelbar vor dem Vorhabengrundstück gelegene Bushaltestelle (nur das Bushaltestellenschild) wird auf Kosten und durch den Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahme an einen von der Stadt vorgegebenen Standort in der Markgrafestraße verlegt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist das Bushaltestellenschild an einen Standort vor dem Vorhabengrundstück auf Kosten des Vorhabenträgers zurückzuverlegen. Der Vorhabenträger duldet die Bushaltestelle.

§ 15

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger trägt ungeachtet sonstiger gesetzlicher Vorschriften die Verkehrssicherungspflicht ab dem 1. Tag des Baubeginns für die Bereiche des Vorhabengebietes und die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabenträgers ggf. aufgrund gesonderten Gestattungsvertrages in Anspruch genommenen öffentlich gewidmeten Flächen.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich der öffentlich gewidmeten Fläche endet im Zeitpunkt der Abnahme der im öffentlichen Verkehrsraum vorgenommenen Umbaumaßnahmen bzw. herzustellenden Baumaßnahmen.

V. Sonstiges

§ 16

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 Ziffer III. dieses Vertrages 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 Weiterverpflichtung seines Rechtsnachfolgers aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag unter Ziffer III. dieses Vertrages vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

§ 17

Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, Regelungen von Beitragspflichten, sonstige Kosten

Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten der Stadt im Zusammenhang mit der Ausarbeitung dieses Vertrages und seines Vollzuges, insbesondere die Kosten der rechtlichen Beratung der Stadt in diesem Zusammenhang zu tragen. Ergänzend gelten die Regelungen aus der Kostenübernahmevereinbarung vom 18.12.2012/02.01.2013, die uneingeschränkt weiter gelten.

§ 18

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.

§ 19

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.
- (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.

§ 20

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.

§ 21

Hinweise

- (1) Der Vorhabenträger wird darüber informiert, dass satzungsgemäß für die Baugrundstücke Erschließungs-, und Kanal- bzw. Klärbeiträge infolge der Bebauung entstehen können.
- (2) Die Erhebung dieser Beiträge nach dem Baden-Württembergischen Kommunalabgabengesetz ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und bleibt ausdrücklich vorbehalten.

§ 22

Schlussbestimmungen

- (1) Erklärungen der Stadt im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung und des Vorhabenträgers an die Gegenseite sind grundsätzlich schriftlich abzugeben, so weit 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

Altrip, den

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

.....
für die Peter Ostermayer Wohnbau GmbH
deren Geschäftsführer Peter Ostermayer