

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn

„Happelstraße 17“

zwischen

der Stadt Heilbronn, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Harry Mergel, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Wilfried Hajek, nachfolgend kurz „Stadt Heilbronn“ genannt

und

dem Vorhabenträger, der PPSG Paritätische Pflege-und Sozialdienste gemeinnützige GmbH, Happelstraße 17a, 74074 Heilbronn, vertreten durch den Geschäftsführer Götz Zipser, nachfolgend kurz „Vorhabenträger“ genannt.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 5582/1 und beabsichtigt dort einen Anbau, die Aufstockung sowie Nutzungsänderung des Gebäudes Happelstraße 17. Unter anderem ist der Bau von 45 Wohnungen für verschiedene Zielgruppen geplant.

Das Vorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.04.2020 die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Einhaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des damit verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ und zur Kostentragung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: der vorhabenbezogene Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ des Planungsbüros STADTLANDPLAN, Speyer vom 24.06.2021
- Anlage 2: der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Becker Bartenbach PartGmbH, Heilbronn vom 20.04.2021
- Anlage 3: der Freiflächengestaltungsplan des Planungsbüros Hink Landschaftsarchitektur GmbH, Schwaigern vom 25.06.2021

§ 3

Vorhaben

Das Vorhaben betrifft den Anbau, die Aufstockung und Nutzungsänderung eines Mehrgenerationenhauses mit 45 Wohneinheiten, Verwaltung, Gastronomie und Gemeinschaftsräumen analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 20.04.2021.

Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.04.2021 bedürfen der Zustimmung der Stadt Heilbronn.

Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

§ 4

Durchführung des Vorhabens

- (1) Die Stadt Heilbronn wird dem Gemeinderat alle erforderlichen Anträge für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ vorlegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Durchführung des Vorhabens entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu schaffen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag mit qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten für das Bauvorhaben einzureichen und das gesamte Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe fertigzustellen.
- (4) Folgende zeitliche Staffelung ist dabei einzuhalten:

Der Bauantrag für das Vorhaben ist spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ einzureichen.

Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung/Baufreigabe zu beginnen.

Die vorgenannten Fristen verlängern sich um die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird.

§ 5

Abstimmung von Bauvorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauanträge vor deren Einreichen mit dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Einreichung von Bauanträgen einen abgestimmten Freiflächengestaltungsplan (Anlage 3) dem Grünflächenamt der Stadt zur Genehmigung vorzulegen und diesen bei der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahmen umzusetzen.

§ 6

Kostentragung

- (1) Für den bei der Stadt Heilbronn im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ entstehenden Verwaltungsaufwand beteiligt sich der Vorhabenträger an den Kosten gemäß der „Kostenerstattung für Leistungen des Planungs- und Baurechtsamtes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 17.12.2018“ mit einem Betrag in Höhe von voraussichtlich 33.000 EUR.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten für erforderliche Leistungen Dritter (z.B. städtebauliche Leistungen, Gutachten und Untersuchungen, Plangrundlagen und Vervielfältigungen, Rechtsberatung, Modellbauarbeiten etc.). Auftraggeber der Leistungen ist die Stadt Heilbronn bzw. das durch die Stadt Heilbronn beauftragte Planungsbüro.
- (3) Die Übernahme der Kosten erfolgt unabhängig von der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ oder vom Rücktritt des Vorhabenträgers vom Vertrag. Der Vorhabenträger hat in diesem Fall alle angefallenen Kosten zu tragen und innerhalb eines Monats nach Rechnungstellung zu begleichen.
- (4) Die nicht in diesem Vertrag geregelten Ansprüche der Stadt (Gebühren, Kostenersätze, Entgelte und Beiträge) werden nicht berührt.

§ 7

Nutzungskonzept

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Gebäude folgende Nutzungen zu etablieren:
 - Gastronomie
 - Schulungsräume
 - Familien- und Kulturzentrum
 - Quartierszentrum
 - Tagesmütterzentrum
 - 45 Mietwohnungen für Menschen mit in Abs. 2 genannten Einschränkungen
- (2) Die Vermietung der Wohnungen erfolgt ausschließlich an Menschen mit einer oder mehrerer nachfolgend genannter Benachteiligungen:
 - Senioren mit Beeinträchtigungen oder sozialer Vereinsamung
 - Alleinerziehende mit Kind(ern)
 - Menschen mit sozialer Beeinträchtigung
 - Studenten mit körperlichen Beeinträchtigungen
 - Mitarbeiter und Auszubildende des Vorhabenträgers mit Beeinträchtigungen

§ 8

Pflanzgebot

- (1) Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ wurde ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich das festgesetzte Pflanzgebot entsprechend Textteil A.7 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/24 innerhalb von 5 Jahren nach dessen Inkrafttreten zu realisieren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsetzung der Maßnahmen dem Planungs- und Baurechtsamt innerhalb der genannten Frist zu melden.

- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten zur Realisierung der unter § 8 (2) genannten Festsetzungen und trägt Sorge für Pflege und dauerhaften Erhalt (z.B. Wässern) dieser Maßnahmen auf seine Kosten. Bei Abgängigkeit sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten gleichwertige Ersatzpflanzungen innerhalb eines Jahres vorzunehmen.
- (4) Kommt der Vorhabenträger seinen sich aus § 8 (2) und (3) ergebenden Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung der Stadt nicht innerhalb eines Jahres nach, ist die

Stadt berechtigt, Pflanz- und/oder Pflegemaßnahmen nach § 8 (2) und (3) selbst durchzuführen oder von einem beauftragten Fachbetrieb durchführen zu lassen, hierfür die betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet zu befahren und zu betreten und den Aufwand bzw. die dadurch entstehenden Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

§ 9

Car-Sharing

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Bewohner der Anlage ein Car-Sharing-Angebot zur Verfügung zu stellen.

§ 10

Herstellung von Dreifachparkanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für 24 der KFZ-Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze vollständig versenkbare Dreifachparkanlagen herzustellen. Nach jeder Benutzung ist die Anlage in die Ausgangsposition (Bodenniveau) zu versetzen.

§ 11

Vertragsstrafen

- (1) Bei Nichteinhalten der Verpflichtung, sämtliche Baumaßnahmen im in § 4 (3) genannten Zeitraum abschließend herzustellen, ist vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro zu zahlen.
- (2) Stimmt der Vorhabenträger die Bauanträge mit dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt nicht ab, wie in § 5 (1) vereinbart, so hat er für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen.
- (3) Legt der Vorhabenträger den Freiflächengestaltungsplan dem Grünflächenamt der Stadt nicht zur Genehmigung vor, wie in § 5 (2) vereinbart, so hat er für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen.
- (4) Verstößt der Vorhabenträger gegen die vom Grünflächenamt genehmigte Freiflächengestaltung (§ 5 (2)), so hat er für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen.
- (5) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 7 (2) (Vermietung an benachteiligte Zielgruppen) nicht nach, so hat er folgende Vertragsstrafe je fehlender Wohneinheit zu leisten:

420 EUR pro m² fehlender Wohneinheit.

Die Wohnungsgröße wird hierbei als Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) definiert.

- (6) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 9 (Car-Sharing-Angebot) nicht nach, so hat er für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen.
- (7) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 10 (Herstellung von Dreifachparkern und deren vertragsgemäße Anwendung) nicht nach, so hat er für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen.
- (8) Die Höhe der Vertragsstrafen wird bis zu den vorstehenden genannten Beträgen verbindlich festgesetzt. Sie sind fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Vertragsregelungen gemäß §§ 4(3) (Fristen für die Durchführung des Vorhabens), 5 (Abstimmung von Bauvorhaben), 7 (2) (Vermietung an benachteiligte Zielgruppen), 9 (Car-Sharing-Angebot) und 10 (Herstellung von Dreifachparkern) verstoßen wurde. Andere Maßnahmen, insbesondere Schadenersatzforderungen, werden hiervon nicht berührt. Die Stadt kann die Vertragsstrafe auch neben der Erfüllung der Vertragsverletzung verlangen. Räumt der Vorhabenträger die zuvor benannten Vertragsverletzungen nicht innerhalb einer von der Stadt bestimmten und angemessenen Frist aus, werden die Vertragsstrafen erneut fällig.

§ 12

Veröffentlichungsrecht

Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit zugänglich sowie in Gemeinderatssitzungen öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

§ 13

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Heilbronn auf einen Dritten übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Der Vorhabenträger haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben den Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14

Haftungsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nicht. Eine Haftung der Stadt Heilbronn für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch können Ansprüche gegen die Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht werden. Dies gilt

auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des o.g. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

§ 15

Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabsprachen bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt Heilbronn erhalten je eine Ausfertigung.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Durchführungsvertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 16

Wirksamwerden

Der Vertrag ist vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß § 33 Bau-gesetzbuch von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung wird der Vertrag wirksam.

für die Stadt Heilbronn:

Heilbronn, den 06. Okt. 2021



Wilfried Hajek

für den Vorhabenträger:

Heilbronn, den 30.09.2021



Götz Zipser

 **DER PARITÄTISCHE**
PPSG Paritätische Pflege- und Sozialdienste
gemeinnützige GmbH Heilbronn
Happelstraße 17a
74074 Heilbronn
Tel. 07131 - 6 49 39 - 0
Fax 07131 - 6 49 39 - 39

