

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohnen am Kaltenberg“, OT Berghausen

Die **Gemeinde Pfinztal**
vertreten durch die Bürgermeisterin Nicola Bodner
Hauptstr. 70, 76327 Pfinztal

- im folgenden „Gemeinde“ genannt -

und

die **Firma GrantBAU GmbH**,
vertreten durch den Prokuristen Moritz Ibele
Steigstr. 15a, 76327 Pfinztal

- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kaltenberg“, OT Berghausen.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 3144/1 eine Reihenhausbauung in zwei Zeilen mit insgesamt 8 Wohneinheiten sowie ein Stadthaus mit einer Wohneinheit zu errichten. Daneben wird eine Tiefgarage mit Stellplätzen unter der westlich liegenden Reihenhauszeile errichtet. Weitere 5 Stellplätze entstehen vor dem Stadthaus / neben der Tiefgaragenzufahrt an der Kaltenbergstraße.

Die Gemeinde Pfinztal beabsichtigt, zur Schaffung des Baurechts im Rahmen des rechtlich Zulässigen, die Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dies erfordert, dass sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet. Solches vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien:

I. Allgemeines

§ 1 Rechtsgrundlage

1. Grundlage des Durchführungsvertrages ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2018 / 29.10.2018 – 03 bzw. 08.10.2018 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kaltenberg“, OT Berghausen. Das Erfordernis des Durchführungsvertrages ergibt sich aus § 12 Abs. 1 BauGB.
2. Gegenstand des Vertrages sind die Rahmenbedingungen zur Durchführung der Gesamtplanung in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde sowie zur Realisierung des Vorhabens.
3. Die Grenzen des Vertragsgebietes entsprechen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand: 04.12.2017 / 29.10.2018 – 03).
4. Vertragsgrundlagen im Einzelnen sind:
 - Anlage 1_Vorhabenbeschreibung, Stand: 04.12.2018
 - Anlage 2 und 3_Vorhabenbezogener Bebauungsplan 04.12.2017 / 29.10.2018 - 03 bzw. 08.10.2018
(planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise) mit Begründung
 - Anlage 4_Freiflächenplan 04.12.2017 / 27.09.2018 – 03
 - Anlage 5 bis 10_Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Lageplan 01.02 vom 04.12.2017 / 25.06.2018 im Maßstab 1:500
 - Projektplan 02.03 UG Schnitt B-B vom 04.12.2017 / 27.09.2018
 - Projektplan 03.02 EG Schnitt vom 04.12.2017 / 25.06.2018
 - Projektplan 04.02 OG Ansichten Ost vom 04.12.2017 / 25.06.2018
 - Projektplan 05.02 Ansichten Schnitte vom 04.12.2017 / 25.06.2018
 - Projektplan 06.02 Feuerwehrezufahrt Rettungswege vom 04.12.2017 / 25.06.2018
 - Anlage 11_Synopse „Förmliche Offenlage und Beteiligung“, Stand: 08.10.2018 mit Nachtrag vom 15.11.2018 mit sich daraus ergebenden Verpflichtungen

§ 2 Umfang des Vorhabens

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.Nr. 3144/1, Kaltenbergstr. 12, Ortsteil Berghausen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.132 m².

2. Der Vorhabenträger hat den Besitz und das Eigentum über die Flächen durch notariellen Vertrag gesichert (Vorgang 3535 P/2018 vom 01.10.2018, Notar Dr. jur. Christian Pohl, Notariat Kandel).
3. Der Vorhabenträger führt im Vertragsgebiet, soweit erforderlich, die gesamte Bodenordnung im erforderlichen Umfang auf eigene Kosten durch, inkl. Vermessung, Abmarkung und Grundbuchvollzug.
4. Der Vorhaben- und Erschließungsträger erstellt
 - a) zwei Reihenhauszeilen mit je 4 Häuser
 - b) ein Stadthaus (eine Wohneinheit)
 - c) eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
 - d) 5 Stellplätze angrenzend zur Kaltenbergstraße
 - e) sämtliche für die private Erschließung erforderlichen Anlagen – einschließlich deren Anbindung an die jeweiligen öffentlichen Anlagen
 - f) plangemäß die Zufahrt und Zugangswege sowie die Freiflächen

§ 3

Zweck des Vorhabens

Mit der Maßnahme soll dem Allgemeinziel einer Bebauung von innerörtlichen Freiflächen mit Wohnbebauung (innerörtliche Verdichtung) in einem städtebaulich vertretbaren Maß Rechnung getragen werden.

§ 4

Ausführung und Fertigstellung des Vorhabens, Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger bestätigt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben auszuführen und verpflichtet sich, dieses nach den Vorgaben dieses Vertrages auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes zu realisieren.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahme umgehend nach Erteilung der Baugenehmigung / Abschluss des Kenntnissgabeverfahrens zu beginnen, zügig durchzuführen und spätestens 2,5 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen zu haben.
3. Die Finanzierung des gesamten Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger.
4. Der Vorhabenträger sichert zu, dass er zugunsten neuer öffentlicher Leitungen, soweit diese über private Flächen verlaufen, eine sichernde Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern eintragen lässt – sofern die Gemeinde dies für erforderlich hält.

5. Soweit Abstandsflächen in den öffentlichen Bereich hineinreichen, sichert die Gemeinde ihre Zustimmung im Rahmen des § 5 Abs. 2 LBO zu.
6. Der Vorhabenträger gewährleistet, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine – auch verfahrensfreien – Mobilfunkmasten erstellt werden.

II. Erschließung

§ 5 Erschließungsplanung

1. Der Vorhabenträger erstellt nach Maßgabe der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und auf der Grundlage dieses Vertrages alle erforderlichen Pläne auf eigene Kosten. Auf die einschlägigen Satzungen der Gemeinde wird verwiesen.
2. Die Planung der inneren sowie der äußeren Erschließungsanlagen hat alle einschlägigen Rechtsnormen, Regelwerke und Vorgaben öffentlicher Institutionen zu berücksichtigen.
3. Der Vorhabenträger hat die Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Wahl der einzusetzenden Baustoffe mit der Gemeinde einvernehmlich festzulegen.
4. Die vom Vorhabenträger zu erstellenden Ausführungspläne für die öffentlichen Erschließungsanlagen sind rechtzeitig der Gemeinde zur Prüfung zuzuleiten und von dieser nach Feststellung der Ordnungsmäßigkeit zu genehmigen. Sollte in der Ausführung von diesen Plänen abgewichen werden, so kann dies nur mit ausdrücklicher Zustimmung durch die Gemeinde erfolgen.

§ 6 Art und Umfang der öffentlichen Erschließung

1. Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfassen:
 - a) Den Bau aller Kanäle und Anschlussleitungen für die Abwasserentsorgung im öffentlichen Bereich.
 - b) Den Bau aller Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Bereich.
2. Zudem sichert der Vorhabenträger den Bau aller Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität und Telekommunikation zu, soweit diese nicht von regionalen Versorgungsunternehmen hergestellt werden.

§ 7

Herstellung aller Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche öffentliche wie private Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages und der genehmigten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der genehmigten Ausbaupläne bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude hergestellt zu haben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die neue (Aus-)Nutzung des Areals eine Neuveranlagung nach dem KAG nach sich zieht.

§ 8

Bauleitplanung und Vermessung

1. Sämtliche Verfahrenskosten, auch die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden, trägt der Vorhabenträger. Hierzu zählen auch Kosten, welche der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens durch Dritte berechtigt in Rechnung gestellt werden.
2. Die unter Ziff. 1 genannten Aufwände der Gemeinde hat der Vorhabenträger pauschal mit 10.000,- € zu vergüten. Der Betrag wird 1 Monat nach In-Kraft-Treten der Satzung über den V.u.E.-Plan fällig.
3. Im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, untere Naturschutzbehörde, vom 16.03.2017 wird aufgrund des Verlust einer innerörtlichen Grüninsel eine Ersatzmaßnahme für den Naturschutz in Höhe von 2.500 Euro gefordert. Die Maßnahme wird von der Gemeinde geplant und umgesetzt. Die Kosten der Maßnahme (2.500 Euro) übernimmt der Vorhabenträger. Die Kosten werden dem Vorhabenträger zu gegebener Zeit in Rechnung gestellt werden. Die Dokumentation und Anzeige der Umsetzung der Maßnahme beim Landratsamt erfolgt über die Gemeinde.
4. Die erforderlichen Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten werden bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 9

Baudurchführung

1. Für die Durchführung aller Arbeiten ist der Vorhabenträger allein voll verantwortlich. Die Gemeinde wird insoweit von jedweden Ansprüchen Dritter freigestellt.
2. Der Vorhabenträger hat alle Maßnahmen so zu koordinieren, dass deren zügige Fertigstellung gewährleistet ist und eine Belästigung der Anwohner nicht über das übliche Maß einer Baustelle hinausgeht.
3. Der Beginn der Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die Beseitigung festgestellter Mängel binnen angemessener Frist zu verlangen.

4. Der Vorhabenträger hat alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde auf Verlangen vorzulegen.
5. Bei der Durchführung aller Arbeiten sind die jeweiligen Rechtsnormen und DIN-Vorschriften einzuhalten.
6. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung im Hinblick auf die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nicht oder fehlerhaft, ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung bzw. Nachbesserung der Arbeiten zu setzen. Kommt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht nach, ist die Gemeinde berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 10

Überprüfung und Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

1. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung eventuell neuer Anschlüsse bei den öffentlichen Erschließungsanlagen schriftlich anzuzeigen. Dabei hat er folgende Unterlagen vorzulegen:
 - In 2-facher Ausfertigung, davon 1 x in digitalisierter Form, die vollständigen Bestandspläne der ausgeführten Abwasseranlagen im öffentlichen und privaten Bereich in den Maßstäben der genehmigten Ausführungspläne.
 - In 2-facher Ausfertigung, davon 1 x in digitalisierter Form, die vollständigen Bestandspläne der ausgeführten Wasserversorgungsanlagen im öffentlichen und privaten Bereich in den Maßstäben der genehmigten Ausführungspläne.
 - Bestandsaufzeichnungen über alle weiteren Erschließungsanlagen außerhalb der Gebäude wie Gasleitungen, Stromleitungen, Breitbandkabel etc., in geeignetem Maßstab, 1 x in Papierform und 1 x in digitalisierter Form.

Alle digitalen Pläne sind im DXF-Format zu übergeben.

2. In den unter Ziff. 1 genannten Plänen sind sämtliche Details darzustellen. Die Höhenangaben sind auf „m ü N.N.“ zu beziehen.
3. Nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger kann die Abnahme einzelner Teilleistungen, die in der Ausbauplanung als solche gekennzeichnet sind, verlangen.
4. Zur erfolgreichen Abnahme evtl. neu hergestellter Kanäle im öffentlichen Bereich gehört auch die Vorlage des Ergebnisses einer Kamerabefahrung, mit dem der ordnungsgemäße Zustand der Leitungen bestätigt wird.

5. Die Gemeinde setzt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige fest.
6. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb einer angemessenen Frist durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers durch Dritte beseitigen zu lassen

§ 11

Gewährleistung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten im öffentlichen Bereich beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tag nach der formalen Abnahme.
2. Vom Tag des Beginns der Bauarbeiten zur Herstellung der öffentlichen Anlagen an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Baufeld die Verkehrssicherungspflicht bis zur formalen Abnahme.

Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch Nichterfüllung oder Schlechterfüllung des Vertrages und auch durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde hierbei von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Verfügungs- oder Eigentumsverhältnisse.

§ 12

Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde die Anlagen in ihre Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht.

III. Allgemeine Regelungen

§ 13

Wirksamkeit, Kündigung des Vertrages

1. Der Durchführungsvertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.
2. Bei einer Kündigung des Vertrages gelten die Bestimmungen des BGB uneingeschränkt.

§ 14 Kostentragung

Der Vorhabenträger übernimmt alle für die Planung und Realisierung der öffentlichen wie privaten Maßnahmen anfallenden Kosten.

§ 15 Aufhebung der Satzung

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde bei Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Fristen und Verpflichtungen die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan entschädigungslos aufheben kann. Dies gilt auch bei Insolvenz des Vorhabenträgers.

§ 16 Gegenseitige Unterstützung

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, sich über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, zu unterrichten. Die Vertragsparteien haben sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig zu unterstützen.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform zwischen beiden Vertragsparteien. Unter Umständen ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Fall einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenigen Bestimmungen vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf ein durch diesen Vertrag normiertes Maß der Leistung oder Zeit beruht; es gilt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahekommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

§ 18 **Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag ist in 2 Exemplaren ausgefertigt. Hiervon erhalten je 1 Fertigung der Vorhaben-träger und die Gemeinde.

Pfinztal, den

Für die Gemeinde Pfinztal

Für die Firma GrantBau GmbH

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Moritz Ibele
ppa