

# Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Die

**Stadt Laubach,**

vertr. d. d. Magistrat,

dieser wiederum vertr. d. Herrn Bürgermeister Peter Klug sowie die Erste Stadträtin, Frau Isolde Hanak, beide dienstansässig Friedrichstraße 11, 35321 Laubach

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und die

**Fa. Gade Schlüsselfertigbau GmbH**

Vertr. d. d. allein vertretungsberechtigten GF Herrn Jochen Schröder, Marburger Ring 32, 35274 Kirchhain

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt -

schließen folgenden

## **D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g :**

### **Vorbemerkung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Fläche in der Gemarkung Laubach, Flur 5, Flst. 1/2 & Flst. 65 eine Wohnanlage zu errichten. Die Liegenschaft wird über die bereits hergestellte „Johann- Sebastian-Bach-Straße“ erschlossen. Die geplante Wohnbebauung ersetzt den derzeit bestehenden Gebäudebestand des sog. „Singalumnats“. Sowohl der derzeitige Gebäudebestand als auch die damit verbundene, wenn auch mittlerweile aufgegebene Nutzung genießen nach wie vor Bestandsschutz.

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Dies geschieht gemäß § 12 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“.

Grundlage für die Realisierung des Vorhabens ist der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Bestimmungen dieses Vertrages.

Die Stadt hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen. Der Bebauungsplan wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Vorhabenträger hat mit Kaufvertrag vom 07. Dezember 2018 des Notars Alexei Padva in Marburg (UR–Nr. 409/2018) Zugriff auf das Flurstück Nr. 1/2. Bezüglich des im Eigentum der Stadt Laubach stehenden Flurstücks Nr. 65 beabsichtigt der Vorhabenträger einen Teil des Flurstücks von der Stadt zu einem Preis in Höhe von 95,- Euro/m<sup>2</sup> (aktueller Bodenrichtwert) zu erwerben. Auf dem bei der Stadt verbleibenden Teil des Flst. 65 soll auch weiterhin die bestehende fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Wald für die Öffentlichkeit erhalten und gesichert bleiben.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

### **§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgrundstück**

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Laubach, Flur 5, Flurstücke Nr. 1/2 und Nr. 65.

Die genauen Grenzen des Vertragsgebiets ergeben sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ (Anlage 1).

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, der baurechtlichen Genehmigung sowie den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger ist hierzu bereit und in der Lage.
- (3) Der Vorhabenträger führt die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen nebst etwaigen für das Bauvorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile des Vertrages sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ (Entwurf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2019) (Anlage 1)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ (Entwurf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2019) (Anlage 2)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ (Anlage 3)
- Verkehrsuntersuchung (Anlage 4)

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1)** Das Vorhaben ergibt sich aus dem als Anlage 3 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und betrifft die Errichtung einer Wohnanlage auf dem Gelände sowie die Herstellung der insoweit noch erforderlichen Erschließungseinrichtungen, die hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung bereits vorhanden sind. Hinsichtlich der leitungsgebundenen Einrichtungen sind lediglich die sog. Hausanschlüsse herzustellen.
- (2)** Geplant ist der Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit zusammen max. 50 Wohnungen. Das nördliche Gebäude wird rechtwinklig zur Johann-Sebastian-Bach-Straße angeordnet, wobei der längere Gebäudeflügel in das Grundstück hineingeschoben wird, um die bisher vorhandene Riegelbebauung durch einen Baukörper abzulösen, dessen straßenseitige Ausdehnung von der Länge her auch in der Johann-Sebastian-Bach-Straße bereits seine Entsprechung findet. Die beiden südlich angrenzend geplanten Gebäude werden in ihrer Achse gedreht, um die Aufenthaltsräume nach Südwesten hin ausrichten zu können. Auch diese Gebäude werden in das Grundstück hineingeschoben.
- (3)** Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgeführt werden, aufgrund des zur Johann-Sebastian-Bach-Straße hin abfallenden Geländes werden allerdings auch die Räume im Souterrain ansichtig. Die vorgesehenen Staffelgeschosse werden entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Vollgeschosse eingerückt, um die Beeinflussung des Straßenbildes weiter zu reduzieren. Die Dachflächen der Staffelgeschosse werden dauerhaft begrünt. Die Gebäude sind in ihrer Höhe mit maximal 23,8 m üNN vorgesehen. Dementsprechend ergibt sich eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 13,30 m. Die Höhe der sich anschließenden vorhandenen Nachbarbebauung mit der postalischen Bezeichnung Johann-Sebastian-Bach-Str. Nr. 24 beträgt 12,00 m.
- (4)** Der Vorhabenträger schafft die notwendigen Stellplätze auf dem Vertragsgebiet (vgl. § 6 dieses Vertrages); eine Tiefgarage wird nicht gebaut.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1)** Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags. Er verpflichtet sich:
  - a.** für den Abriss des Bestandsgebäudekomplex (Singalumnat) spätestens innerhalb von 4 Wochen/ nach
    - Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
    - Eigentumsumschreibung des Flst. 1/2 im Grundbuch **und**
    - Notarieller Beurkundung der Übertragung einer Teilfläche des städtischen Flst. 65 auf den Vorhabenträgereinen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag nach Hessischer Bauordnung (HBO) einzureichen.
  - b.** nach Erteilung und Unanfechtbarkeit der Abrissgenehmigung unverzüglich mit den Abrissarbeiten zu beginnen und diese möglichst im Jahr 2021 abzuschließen.

- c. für zumindest ein Gebäude der Wohnanlage, wie es sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt, innerhalb von 12 Monaten und für die jeweiligen übrigen beiden Gebäude spätestens innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag nach Hessischer Bauordnung (HBO) einzureichen,
  - d. nach Unanfechtbarkeit der jeweils erteilten Baugenehmigungen innerhalb von 9 Monaten mit dem Bau zu beginnen und die jeweils spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn abzuschließen. Maßgebend für den Baubeginn ist der Eingang der Baubeginnsanzeige bei der Behörde.
- (2) Der Vorhabenträger wird sich in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde darum bemühen, dass die erteilten Baugenehmigungen auch den betroffenen Nachbarn mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen bekannt gemacht werden.
- (3) Die in Absatz 1 genannten Fristen verlängern sich um die Dauer eines verwaltungsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege eines Nachbarwiderspruchs oder einer Nachbarklage (Anfechtungsklage) oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten werden.
- (4) Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem rechtskräftigen Abschluss eines verwaltungsbehördlichen Widerspruchsverfahrens oder eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes (VGH Kassel). Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der mit diesem Vertrag vereinbarten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

## **§ 5 Kostentragung**

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Vorhabenträger die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung; insbesondere auch sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der dafür erforderlichen Planungsleistungen und Gutachten. Zu den Kosten der Stadt, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind, gehören auch die Kosten für von der Stadt im Zusammenhang mit diesem Durchführungsvertrag und der Bauleitplanung beauftragte anwaltliche Leistungen mit einem Stundensatz von maximal € 220,- zuzgl. MwSt. (zzt. 19%).

Hinsichtlich zukünftiger, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans notwendiger anwaltlicher Beratung und Vertretung (bspw. in Widerspruchs-, Klage-, Normenkontrollverfahren) wird sich der Vorhabenträger an den tatsächlich entstehenden Kosten unter Zugrundelegung eines maximalen anwaltlichen Stundensatzes i. H. v. € 220,00 zzgl. MwSt (zzt. 19%) beteiligen, wobei die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers insoweit auf insgesamt maximal € 10.000,00 zzgl. MwSt. (zzt. 19%) und auf die jeweils erste Instanz

begrenzt ist. Die Kostengrenze gilt für eine Abrechnung der anwaltlichen Beratung und Vertretung in diesen Verfahren nach RVG entsprechend.

- (2) Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt für die erforderlichen Amtlichen Bekanntmachungen entstandenen Kosten auf entsprechenden Nachweis.
- (3) Die nach diesem § 5 Kosten vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten sind von diesem jeweils der Stadt binnen eines Monats nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten.

## **§ 6 Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung**

- (1) Die Erschließung des Baugrundstücks und Plangebiets erfolgt über die „Johann- Sebastian-Bach-Straße“, die unmittelbar an die Baugrundstücke und das Plangebiet angrenzt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stellplätze entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück herzustellen. Der Plan sieht 70 Stellplätze bei geplanten 50 Wohneinheiten vor. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,4 Stellplätze pro Wohneinheit als notwendige Stellplätze (§ 52 HBO) auf dem Vertragsgebiet. Je nach konkreter Ausgestaltung der Wohnnutzung kann der Stellplatzschlüssel im Einvernehmen mit der Stadt auf 1,2 abgesenkt werden, insbesondere wenn es sich um Wohnnutzungen handelt, die einen geringeren Stellplatzbedarf im Vergleich zur allgemeinen Wohnnutzung auslösen. Die Absenkung des Stellplatzschlüssels auf Antrag des Vorhabenträgers kann nur erfolgen, wenn und soweit die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach dieser Absenkung zuvor zugestimmt hat.
- (3) Vor Beginn seines Vorhabens stimmt der Vorhabenträger die Modalitäten der Beleuchtung, der Leitungsverlegungen, der Grundstücksentwässerung, der Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit der Stadt und den jeweiligen Versorgungsträgern ab.

Hierzu wird der Vorhabenträger bei den jeweiligen Leitungsträgern ermitteln, ob und ggf. wo sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden und sich ggf. Pläne über die Lage der Leitungen beschaffen und eventuell erforderliche Leitungsverlegungen bzw. Sicherungsmaßnahmen auf eigene Kosten veranlassen.

- (4) Hinsichtlich der Entwässerung wird der Vorhabenträger im Rahmen der vorzulegenden und von der Stadt zu prüfenden Entwässerungsplanung aufzeigen, dass eine im Vergleich zum jetzigen Stand (vorhandener Altbestand) zusätzliche Belastung des vorhandenen Kanalnetzes mit Errichtung und Nutzung des Gesamtvorhabens nicht verbunden sein wird. Etwaige dazu erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Regenwasserbehandlungsanlage, Retentionseinrichtungen, etc.) wird der Vorhabenträger auf seine Kosten errichten.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Wald für die Öffentlichkeit auf dem bei der Stadt verbleibenden Teil des Flst. 65 in Abstimmung mit der Stadt in mindestens der zurzeit vorhandenen Güte und einer Breite von 1,50 m bis 2,00 m zu erhalten.

## **§ 7 Vorbereitungs- und Bauphase**

- (1)** Der Vorhabenträger wird im Vorfeld der Abrissarbeiten auf eigene Kosten ein Umwelt-/bzw. Schadstoffgutachten erstellen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abraums auf eigene Kosten sicherzustellen. Altlasten im Boden / auf dem Grundstück sind Vorhabenträger zu ermitteln und auf eigene Kosten fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen.
- (2)** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachbarlichen Anlieger während der Bauphase wird der Vorhabenträger die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärm, Staub, und Erschütterungseinwirkungen ergreifen.
- (3)** Da es zur Führung des Baustellenverkehrs keine Alternative zur Johann-Sebastian-Bach-Straße gibt, wird die Baustelle über die Stiftstraße, Ad.-Wieber-Straße und die Johann-Sebastian-Bach-Straße bis zum Baugrundstück (und zurück) angedient. Der Vorhabenträger wird die Baustellenzufahrt entsprechend ausschildern und die von ihm beauftragten bauausführenden Unternehmen entsprechend vertraglich verpflichten. Eine Zu- und Abfahrt der Baustellenfahrzeuge über die Beethoven-, Richard--Wagner- und Brahmsstraße wird den bauausführenden Unternehmen vom Vorhabenträger vertraglich unterstellt.
- (4)** Für die vom Baustellenverkehr betroffenen Abschnitte der in Absatz 3 genannten gemeindlichen Straßen (inklusive Gehwege) wird vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten durchgeführt. Hierzu beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
- (5)** Nachweislich durch die Baumaßnahmen an der Straße und/oder den Gehwegen entstandene Schäden wird der Vorhabenträger unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt fachgerecht beseitigen. Der Vorhabenträger setzt voraus, dass die vorhandenen Straßen für Baustellenverkehr geeignet sind.
- (6)** Sofern im öffentlichen Straßenraum vorhandene Parkplatzmarkierungen entfernt und / oder an anderer Stelle neu aufgebracht werden müssen, erfolgt dies durch und auf Kosten der Stadt.
- (7)** Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem vor Beginn der Baumaßnahmen und vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Eigentümer auch für die unmittelbar benachbarten Gebäude auf seine Kosten ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

## **§ 8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz**

- (1)** Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- (2)** Bei den Anfang Oktober 2019 durch ausgewiesenes Fachpersonal auch in den Gebäuden durchgeführten gezielten Kontrollen wurden keine Hinweise auf aktuelle oder frühere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und/oder Fledermäusen gefunden.

- (3) 3 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten wird eine nochmalige Kontrolle durch ein fachkundiges Umweltbüro durchgeführt. Sollten hierbei Hinweise auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auftreten, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.
- (4) Die gesamte Baumaßnahme wird von der Freistellung der Grundstücksfreiflächen vor Beginn der Abbrucharbeiten bis zur Neuanlage der Grundstücksfreiflächen nach Abschluss der Bebauung durch ausgewiesenes Fachpersonal ökologisch begleitet.
- (5) Die einzelnen Schritte der ökologischen Baubegleitung sind der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen gegenüber zu dokumentieren.
- (6) Sämtliche aus den in § 8 genannten Maßnahmen entstehende Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Die vorstehenden Regelungen in diesem § 8 gelten unabhängig von den Vorgaben der Bauaufsicht bzw. der Baugenehmigung, für deren Beantragung und Umsetzung alleine der Vorhabenträger verantwortlich ist.

### **§ 9 Haftungsausschluss**

- (1) Die Stadt übernimmt keine Verpflichtung, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt sind ausgeschlossen. Ein Rückabwicklungsanspruch des Vorhabenträgers für bereits getätigte Zahlungen an die Stadt aufgrund dieses Vertrages besteht nicht.
- (2) Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

### **§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt den heutigen Vertragspartner nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Über die erforderliche Zustimmung (§ 12 Abs. 5 S. 1 BauGB) hat die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers zeitnah zu entscheiden und das Ergebnis dem Vorhabenträger unverzüglich mitzuteilen.

### **§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen

durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für etwaige Änderungen dieses Schriftformerfordernisses selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

### **§ 12 Wirksamwerden/Auflösende Bedingung**

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch die jeweiligen Vertreter der Vertragsparteien wirksam.
- (2) Die Stadt wird den Durchführungsvertrag jedenfalls zeitlich vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der erforderlichen Form beschließen lassen.
- (3) Der Vertrag wird mit Wirkung für die Zukunft unwirksam, wenn
  - der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben wird (§ 12 Abs. 6 BauGB) oder
  - für unwirksam erklärt wird und nicht durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden kann.

Bereits bis dahin entstandene Kosten aus oder auf Grund dieses Vertrages hat der Vorhabenträger weiter zu tragen. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt sind ausgeschlossen; es gilt § 9 dieses Vertrages.

Laubach,

**Für die Stadt:**

Siegel

Kirchhain,

**Für den Vorhabenträger:**

---

Bürgermeister Peter Klug

---

Geschäftsführer Jochen Schröder

---

1. Stadträtin Isolde Hanak