

Neubebauung des Grundstücks **Florianstraße 63** in Metzingen

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der **Stadt Metzingen**, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Carmen Haberstroh, Rathaus,
Stuttgarter Str. 2 - 4, 72555 Metzingen, (im Folgenden: **Stadt**)

und

der Firma **GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH**, vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Ralf Güthert, Oskar-Kalbfell-Platz 12, 72764 Reutlingen (im Folgenden: **Bauherrin**)

sowie

der **Pfarrerstiftung der evangelischen Landeskirche** in Württemberg, vertreten durch
Frau Andrea Brand, Gerokstraße 21, 70184 Stuttgart (im Folgenden: **Grundstückseigentümerin**)

I VORBEMERKUNGEN

Die GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH beabsichtigt, auf der Fläche des Grundstücks Florianstraße 63 ein Neubauvorhaben zu realisieren. Die GWG ist erbbauberechtigt. Grundstückseigentümerin ist die Pfarrerstiftung der evangelischen Landeskirche in Württemberg.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser nebst Ortsteiltreff für die Bürgerschaft im Neugreuth (Baugenehmigung vom 09.05.2022). Ein Teil der Wohnungen soll nach den Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen bewirtschaftet und vermietet werden.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung der Flächen sowie die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage soll über die Florianstraße erfolgen.

Die Stadt hat sich bereit erklärt, unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan "Florianstraße 63" wurde am 30.09.2021 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.10.2021 in Kraft.

Der nachfolgende Vertrag regelt die Kostentragung der Planung und deren Umsetzung sowie die Sicherung mietpreisgebundener Wohnungen gemäß den Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen.

§ 1

Gegenstand der Bebauungsplanung/Vertragsgebiet

- (1) Die Bebauungsplanung betrifft das Gebiet „Florianstraße 63“ in Metzingen. Die betroffene Fläche ist in dem als Anlage 1 dem Vertrag beigefügten Lageplan schwarz bandiert dargestellt (Geltungsbereich des Bebauungsplans). Darüber hinaus ist der Straßenraum umzugestalten. Eine Fußgängerampel muss verlegt werden. Diese Maßnahmen sind ebenfalls Gegenstand dieses Vertrags. Das Vertragsgebiet (Anlage 2) ist deshalb mit dem Bebauungsplangebiet nicht identisch.

§ 2

Planungskosten

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich, die Kosten der städtebaulichen Planung für das Bebauungsplangebiet „Florianstraße 63“ sowie deren Umsetzung zu tragen. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen insbesondere die Entwurfsvermessung, die Erarbeitung des Planentwurfs mit Begründung unter Einschluss der Grundlagenermittlung, die erforderliche Grünordnungsplanung, die Durchführung der gemäß § 4b BauGB einem Dritten übertragenen Aufgaben sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans erforderlichen Gutachten. Hinzu kommen die Kosten der artenschutzrechtlichen Untersuchung der von der Bebauungsplanung betroffenen Fläche.

- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich weiter, die Kosten der begleitenden Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Planung und Entwicklung des Gebiets „Florianstraße 63“ einschließlich der Erstellung dieses Vertrags zu übernehmen.
- (3) Das eigentliche Bebauungsplanverfahren wurde von der Stadt auf der Basis des Bebauungskonzepts durchgeführt. Mit der Bebauungsplanung wurde das Büro Projekt GmbH, Esslingen, direkt von der Bauherrin beauftragt.
- (4) Die Kostenübernahme betrifft zum einen solche Kosten, die durch die Einschaltung externer Unternehmen und Büros entstehen bzw. entstanden sind, zum anderen werden Kosten fachlicher Leistungen nach Nachweis erstattet.
- (5) Ist die Stadt Auftraggeberin, so ist die Bauherrin verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen oder berechtigten Rechnung oder einer Kostenvorschussrechnung den Rechnungsbetrag zu bezahlen. Entstehende Verzugszinsen (5 % über dem Basiszinssatz, weil die Zahlung durch die Bauherrin verspätet erfolgt) sind von dieser zu tragen.

§ 3

Planungshoheit

- (1) Die Bauherrin und die Stadt sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keinerlei Verpflichtung der Stadt ergibt bzw. ergeben hat, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist bzw. war.
- (2) Die Bauherrin und die Stadt sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.

§ 4

Erschließung

- (1) Die Erschließung des zukünftigen Baufelds erfolgt durch die Florianstraße. Dazu ist der Straßenraum umzubauen. Insbesondere muss eine Fußgängerampel verlegt werden. Der genaue Standort wird von der Stadt noch festgelegt. Die Bauherrin verpflichtet sich, die Kosten für die Verlegung einschließlich der Ablöse für entfallende Stellplätze zu übernehmen. Die voraussichtlichen Kosten sind in der Anlage 3 zusammengestellt.

- (2) Das Recht der Stadt Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
- (3) Die Nachveranlagung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

§ 5

Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Artenschutz

- (1) Die artenschutzrechtlichen Belange wurden von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, geprüft. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 12.11.2020 festgehalten.

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Gutachten dargestellten Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz auf eigene Kosten auf dem Grundstück Florianstraße 63 umzusetzen. Das Gutachten wird Bestandteil dieses Vertrags (Anlage 4).

Die Bauherrin verpflichtet sich, die genannten Maßnahmen und Empfehlungen binnen eines Jahres nach Fertigstellung der neuen Gebäude umzusetzen.

§ 6

Weitere Anforderungen und Nutzungsbedingungen

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich zur Herstellung des Bauvorhabens wie in der Baugenehmigung vom 09.05.2022 mit den entsprechenden Plänen dargestellt.

Das bedeutet u. a., dass 35 Wohneinheiten und 9 Wohnappartements sowie ein Ortsteiltreff mit 112 qm Fläche im Erdgeschoss des Gebäudes 2 herzustellen sind. Die Bauherrin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten des Ortsteiltreffs auf eigene Kosten herzustellen. Die Küche ist mit einer Einbauküche zu möblieren. Dazu gehört auch eine Spüle mit zwei Becken, ein Herd, ein Backofen (mit Mikrowellenfunktion), ein Dunstabzug, ein Standkühlschrank für Getränke sowie eine Spülmaschine (normales Haushaltsgerät mit Schnellprogramm). Die Bauherrin verpflichtet sich weiter, diese Räumlichkeiten zu einer ortsüblichen Miete an die Stadt Metzingen zu vermieten. Die notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage sowie die Fahrradabstellplätze werden entsprechend den Bauantragsunterlagen hergestellt. Das Erdgeschoss des Gebäudes 2 mit den Flächen für den Ortsteiltreff ist aus dem Lageplan (Anlage 5) erkennbar.

- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich, für mindestens 25 % der über alle Geschosse verteilten Flächen die Mieten so festzulegen, dass sie 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es gelten die Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen vom 09.07.2020. Diese Richtlinien werden zum Bestandteil dieses Vertrags (Anlage 6).
- (3) Die Bauherrin legt im Einvernehmen mit der Gemeinde die Wohnungen fest, auf die die Sozialquote anzuwenden ist (Anlage 7).
Auf die Verpflichtung zur Eintragung einer Dienstbarkeit nach Ziff. 6 Abs. 2 der Richtlinien der Stadt Metzingen, die Bestandteil dieses Vertrags geworden sind, wird besonders hingewiesen.
Die Veräußerung der der Sozialquote unterliegenden Wohnungen bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (4) Soweit die Bauherrin eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz in Anspruch nimmt, verpflichtet sie sich, bei einem Verstoß gegen die Vorschriften des § 7 Geldleistungen analog der Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes (§§ 18 ff.) zu leisten und diese an die Landeskreditbank zu bezahlen.

§ 7

Grenzbau/Baulasten

- (1) Das Grundstück Florianstraße 63 der Bauherrin grenzt an das städtische Grundstück Flurstück 5323/8 an. Der Bebauungsplan sieht zwar offene Bauweise vor; für Garagengeschosse inklusive Nebenräume auf gleicher Ebene ist jedoch eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze zum Flurstück 5323/8 zulässig. Die grenzständige Tiefgarage ragt zwischen 2,47 m bis 3,55 m über dem Geländeniveau heraus. Zur Realisierung der Tiefgarage wird die Stadt zunächst eine Flächenbaulast mit einer Tiefe von 2,35 m und einer Breite von 27,10 m auf dem Flurstück 5323/8 übernehmen.

Sollte sich im Zuge der neuen Beplanung bzw. Bebauung des städtischen Grundstücks herausstellen, dass an die Tiefgarage der Bauherrin angebaut werden soll, verpflichtet sich diese, diesem Anbau zuzustimmen und eine entsprechende Anbaubaulast zu übernehmen. Die Öffnungen in der Außenwand der Tiefgarage, die nach dem vorgelegten Prüfbericht der DEKRA GmbH nicht für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erforderlich sind, sind von der Bauherrin wieder zu schließen.

Im Falle der Bebauung des städtischen Grundstücks verpflichtet sich die Bauherrin außerdem einer gemeinsamen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt zuzustimmen und dies über eine Grunddienstbarkeitsvereinbarung zu sichern.

§ 8

Rechtsnachfolge

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Bauherrin haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 9

Form, Ausfertigung

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu deren Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde erhalten
 - eine Ausfertigung die Stadt,
 - eine Ausfertigung die Bauherrin,
 - eine Ausfertigung die Grundstückseigentümerin.

§ 10

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lageplan Bebauungsplan „Florianstraße 63“ |
| Anlage 2: | Lageplan mit eingezeichnetem Vertragsgebiet |
| Anlage 3: | Vorl. Kostenaufstellung zur Verlegung der Fußgängerampel an der Florianstraße |
| Anlage 4: | Gutachten Artenschutz vom 12.11.2020 |
| Anlage 5: | Lageplan zum Gebäude 2 mit Ortsteiltreff |
| Anlage 6: | Richtlinien zur sozialverträglichen Wohnraumversorgung vom 09.07.2020 |
| Anlage 7: | Lageplan und Zusammenstellung der mietpreisgebundenen Wohnungen |

§ 11

Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.

- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entspricht

§ 12 Kündigung/Rücktritt

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

Metzingen, den
Für die Stadt Metzingen

.....
Frau Oberbürgermeisterin Carmen Haberstroh

Reutlingen, den
Für die GWG Wohnungsgesellschaft

.....
Herr Geschäftsführer Ralf Güthert

Stuttgart, den
Für die Pfarreistiftung evang. Landeskirche

.....
Frau Andrea Brand