

Städtebaulicher Vertrag Nr. 057
Entwurf vom 23.04.2020

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ in Rheinfeldern

Die Stadt Rheinfeldern (Baden),
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfeldern (Baden),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Klaus Eberhardt,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfeldern
Rheinbrückstr. 7, 79618 Rheinfeldern (Baden),
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn
Markus Schwamm

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche neben dem Bürgerheim einen Neubau mit 40 Wohneinheiten zu realisieren. Die städtebauliche und architektonische Situation wurde über einen Wettbewerb gelöst, der im Frühjahr 2019 durchgeführt wurde. Auf dem Siegerentwurf baut sich die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ auf.

Die Stadt Rheinfeldern (Baden) beabsichtigt für den Bereich „Bürgerheim“ ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neues Wohnareal zu schaffen.

Der Bereich ist im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**, Stand vom 02.09.2019) dargestellt.

§ 2

Änderung des Bebauungsplanes

(1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Bürgerheim“ auf der Gemarkung Rheinfelden eine Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ durchzuführen.

Da die Entscheidung der zuständigen politischen Gremien unabhängig zu erfolgen hat, sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass keinerlei rechtlich verbindliche Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht. Damit besteht auch kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung. Die Stadt haftet deshalb auch nicht für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die

- Änderung des Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat.

(2) Für den Fall dass keine Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ beschlossen wird können keine Haftungs- oder Erstattungsansprüche gegen die Stadt geltend machen. Sollten gesetzliche Ansprüche dieser Art bestehen, werden sie hiermit ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Bebauungsplan mit anderem als dem hier zugrundeliegenden Inhalt beschlossen wird. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird.

(3) Das Stadtbauamt wird die Bebauungsplan-Änderung durchführen.

§ 3

Übernahme der Kosten

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten für die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 entstanden Kosten. Dazu zählen auch die Kosten für die im Laufe des Verfahrens notwendigen Fachgutachten.

(2) Die Vergütung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß beigefügter Kostenschätzung (**Anlage 2, Stand: 05.02.2020**). Eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 70 % ist innerhalb von 7 Tagen nach Beginn der Offenlage fällig, die Restzahlung in Höhe von 30 % innerhalb von 7 Tagen, nachdem die Bebauungsplanänderung für den Bereich „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ als Satzung beschlossen wurde.

(3) Die Verwaltungskosten der Stadt werden nicht in Rechnung gestellt.

(4) Soweit die Stadt Gutachten beauftragt, deren Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat, ist dem Vorhabenträger bekannt, dass sie bei Erstattung des Bruttobetragtes an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

(5) Die Stadt weist vorsorglich darauf hin, dass Beiträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des KAG unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Kompensation, ggf. das Monitoring sowie die Pflege der Ausgleichsflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege), soweit diese zu Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist. Ebenfalls trägt der Vorhabenträger die Kosten für die ökologische Baubegleitung sowie für die notwendigen CEF- Maßnahmen (vorgezogener Ausgleich) soweit sich diese im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ergeben. Weiterhin trägt der Vorhabenträger zusätzliche Kosten, die zum Schutz und Erhalt der Bäume im Umfeld der Baustelle notwendig sind. Maßgebend ist hierfür die aktuell gültige Fassung des "Informationsblattes zum Baumschutz auf Baustellen" des AK Stadtbäume, Gartenamtsleiterkonferenz im deutschen Städtetag sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen). Sollten Baumpflegemaßnahmen im Rahmen der ZTV-Baumpflege zum Schutz und Erhalt der Bäume notwendig sein, sind die Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.

§ 5

Erschließung und Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

(1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung des geplanten Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

(2) Der Vorhabenträger erwirbt von der Stadt eine Teilfläche aus Flst. 2948/1 (mit ca. 1.807 qm) und eine Teilfläche aus Flst. 2948 (mit ca. 2.197 qm). Beide Grundstücke gehören aktuell der Stadt, wobei das Grundstück Flst. 2948 dem Eigenbetrieb der Stadt - dem Bürgerheim - unterstellt ist. Die zu erwerbenden Teilflächen sind auf der **Anlage 3** ersichtlich und Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Auf der zu erwerbenden Fläche (mit ca. 1.807 qm) muss ein Rückbau eines bestehenden Fußweges erfolgen. Der neu anzulegende Fußweg wird auf dem bei der Stadt verbleibendem Grundstücksteil von Flst. 2948/1 entstehen.

(4) Die Herstellung und Unterhaltung des neu anzulegenden Fußweges ausserhalb der zu erwerbenden Grundstücksfläche erfolgt durch die Stadt.

(5) Zur Realisierung des Vorhabens muss die bestehende Nahwärmeversorgungsleitung verlegt werden.

(6) Die Grundstücksneuaufteilung und die in diesem Zusammenhang entstehen Kosten (z.B. Vermessungsgebühren), erfolgen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§ 6

Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Bei einer Nichterfüllung dieser Auflage haftet der Vorhabenträger gem. § 431 BGB (Gesamtschuldner).

(2) Ein Wechsel des Vorhabenträger bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

(3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Gemeinderat dem Vertrag zugestimmt hat und alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Markus Schwamm
Geschäftsführer

Anlagen