Durchführungsvertrag
(Entwurf Stand: 12.04.2022)

zwischen

1. Stadt Rheinfelden
   v.d.d. Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
   Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

   - im Folgenden: „Stadt“ -

2. ###

   - im Folgenden: „der Vorhabenträger“

Präambel

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3588/1 zwischen Karl-Fürstenberg-Straße und Oberer Kanalstraße, Gemarkung Rheinfelden, beabsichtigt der Vorhabenträger einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Obere Kanalstraße“ aufzustellen, dessen Bestandteil der Vorhabens- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist.

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Rheinfelden einen Bauantrag eingereicht, welcher aber noch nicht entschieden werden kann, da noch ein laufender Rechtsstreit für den derzeitigen Bebauungsplan „Grendelmatt III“ vom 26.02.2010 anhänglich ist.

Beabsichtigt ist, den Rechtsstreit als potentielles Hindernis für das neue Bauvorhaben zu beseitigen. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Standort sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geschaffen werden.

Der vorliegende Vertrag regelt daher sowohl als Durchführungsvertrag zum VHB/VEP nach § 12 BauGB die Realisierung des neuen Vorhabens (I.). Hinzu kommen allgemeine Vertragsklauseln (II.).

I. Durchführungsvertrag zum VHB / VEP

§ 1 Vorhaben und Vorhabensgrundstück

(1) Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Flst.Nr. 3588/1 der Gemarkung Rheinfelden (gem. Anlage1) die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und ein Wohn-Geschäftshaus mit Tiefgarage gemäß den Vorhabenplänen vom 22.02.2022 der Anlage 2.1 bis 2.9.

§ 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(1) Die Stadt möchte auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben gemäß § 1 durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Obere Kanalstrasse“ einleiten. Die Beschlüsse über die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sollen nach dem Aufstellungsbeschluss am #### im Gemeinderat der Stadt gefasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 3588/1 der Gemarkung Rheinfelden.

(2) Eine Verpflichtung der Stadt zur Einleitung bzw. Fortsetzung des eingeleiteten Verfahrens oder gar zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit diesem oder einem ähnlichen Inhalt besteht nicht.

(3) Die Stadt haftet dem Vorhabenträger nicht für Aufwendungen, die er im Hinblick auf die geplante Bebauung und im Vertrauen darauf, das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des VEP werde zu Ende geführt, hat.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 1 vollständig auf eigene Kosten zu verwirklichen. Er verpflichtet sich hierzu, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des VHB/VEP gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages einen Bauantrag zu stellen und binnen spätestens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben herstellen.

(2) Treten unvorhersehbare und vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Verzögerungen auf, infolge derer die Fristen gemäß Absatz 1 nicht einzuhalten sind, kann der Vorhabenträger bei der Stadt Verlängerung beantragen. Die Stadt entscheidet hierüber nach Ermessen.

§ 4 Störfallregelung

(1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der vorgesehene Bereich im Störfallradius 1 liegt. Auf die Einhaltung der Richtlinien und der Auflagen wird hingewiesen.

(2) Im angrenzenden Bebauungsplan „Grendelmatt III“ darf es auf Grund der hier beantragten und genehmigten Wohneinheiten zu keinen weiteren Einschränkungen und Auflagen zu Lasten der Stadt kommen. Diese zusätzlich verursachten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträger. Grundlage einer Kostentragung ist hierbei, eine Bebaubarkeit des Grundstückes ohne die 43 Wohneinheiten.

§ 5 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des VHB/ VEP-Bebauungsplanes nach § 2 entstanden Kosten. Dazu zählen auch die Kosten für die im Laufe des Verfahrens notwendigen Fachgutachten und ggf. eine Änderung im Flächennutzungsplan.

(2) Für die Durchführung der Maßnahme erstattet der Vorhabenträger der Stadt einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 8 %. Dieser berechnet sich aus den Gesamtkosten (brutto) der erforderlichen Fachgutachten und den Planungskosten für die Aufstellung des VEP. Die Rechnungen sind der Stadt gegenüber unaufgefordert vom Vorhabensträger vorzulegen.

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

(4) Die Beauftragung eines Stadtplaners übernimmt der Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt. Die erforderliche Beauftragung von Fachgutachten ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Notwendige Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) werden nach Möglichkeit im Plangebiet selbst festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich auf anderen Flächen des Vorhabenträgers zu erfolgen.

(2) Bei Ausgleichsmaßnahmen, die auf nicht-öffentlichen Flächen geplant, hergestellt und laufend unterhalten werden, muss mit dem Vorhabenträger ein separater öffentlich–rechtlicher Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt, zur Sicherstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen, abgeschlossen werden.

(3) Die Kosten für die Pflege der Ausgleichsflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie Unterhaltungspflege), soweit diese zu Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im eigenem Namen und auf eigene Kosten. Dies beinhaltet auch sogenannte vorgezogene Ausgleichmaßnahmen / CEF-Maßnahmen inklusive Monitoringkosten.

(5) Eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG geht zu Lasten der Vorhabenträger. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus dieser Untersuchung sind durch eine Baulasterklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen und sicherzustellen.

(6) Die Planung und Herstellung der Flächen bzw. Erfüllung der Auflagen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind der Stadtplanungs- und Umweltabteilung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

II. Allgemeine Vertragsklauseln

§ 7 Erschließung

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes und Baugesetzbuches in Verbindung mit der jeweils geltenden Fassung der entsprechenden Satzung unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen können. Im Fall der Entstehung sind diese vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 8 Rechtsnachfolge und Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers für die Gewerbe- und Wohngebäude am neuen Standort ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt erteilt die Zustimmung, wenn der neue Vorhabenträger in gleicher Weise wie der vorliegende die Gewähr für die Verwirklichung des Vorhabens bietet, insbesondere, wenn er über das Eigentum oder eine gesicherte Anwartschaft am Vorhabengrundstück und über ausreichende Mittel zur Realisierung verfügt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle seine Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger im Grundeigentum mit fortgesetzter Weitergabepflicht zu übertragen.

(2) Soweit die Weitergabepflichten gem. Absatz 1 erfüllt werden, wird der Vorhabenträger aus der Haftung gegenüber der Stadt entlassen. Verstößt er gegen die Weitergabepflicht, haftet er der Stadt weiter für die Erfüllung.

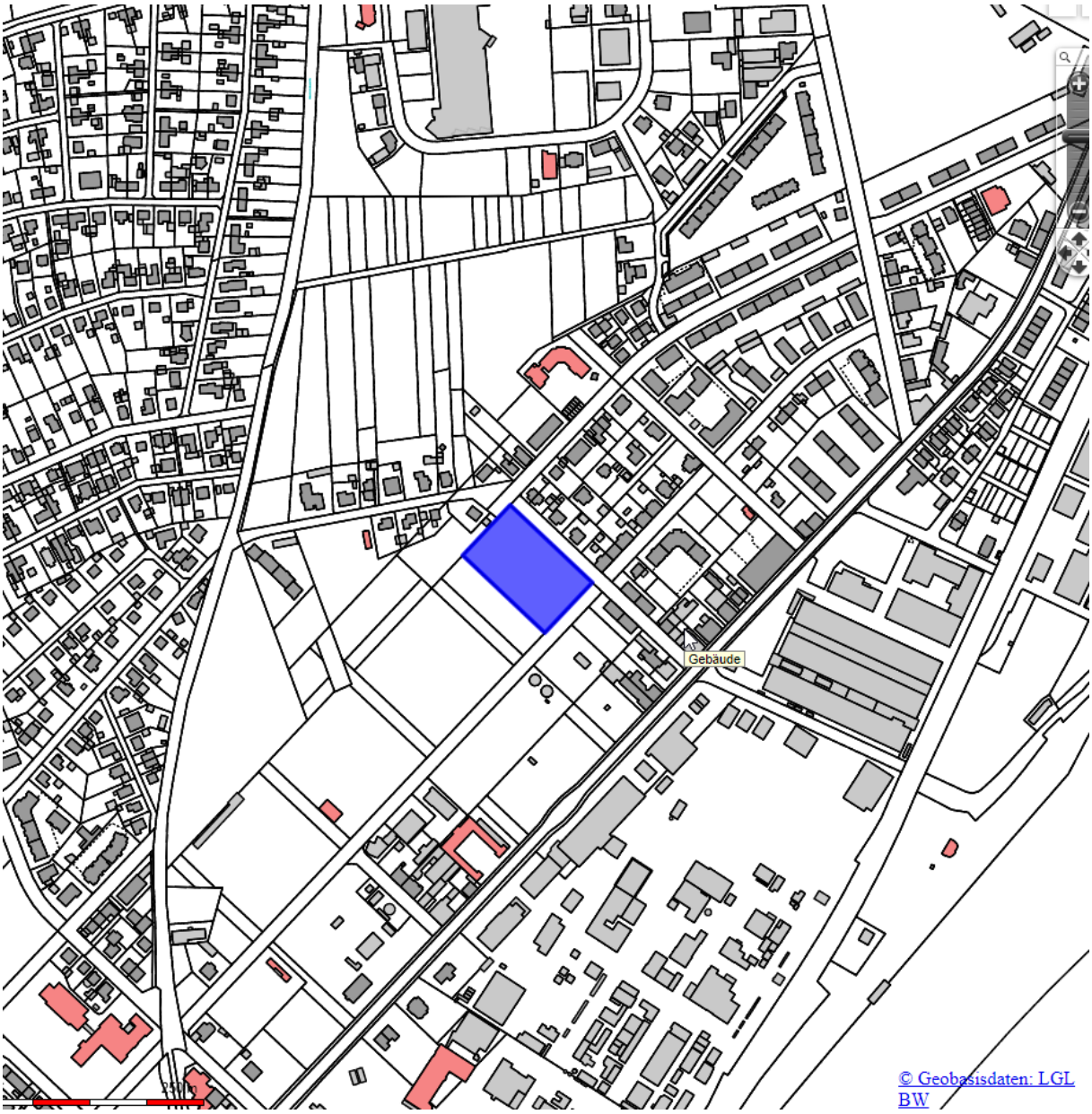
§ 9 Wirksamwerden, Schriftformklausel und Vertragserhaltung

(1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn er von allen Parteien unterschrieben ist und der Gemeinderat der Stadt ihm zugestimmt hat.

(2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(3) Sollte einzelne Klauseln dieses Vertrags unwirksam sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen. Die Stadt und der Vorhabenträger vereinbaren für den Fall unwirksamer oder fehlender Klauseln, die Lücken durch wirksame Klauseln zu schließen, die dem Sinn und Zweck und der wirtschaftlichen Risikoverteilung der unwirksamen Klauseln möglichst entsprechen.

Rheinfelden, den

_____	_____
Klaus Eberhardt	Vorhabenträger

Anlage1: