

Städtebaulicher Vertrag Nr. 090

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zu einem Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Name
Strasse
Ort

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger plant die Teilumnutzung und Aufstockung einer Gerätehalle zu Wohnen. Das Grundstück liegt im sogenannten Außenbereich und schließt eine Bebauung grundsätzlich aus. Der sogenannte „Bauturbo“, als zeitlich befristete Sonderregelung ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen den Wohnungsbau nach § 246e in Verbindung mit § 36a Baugesetzbuch (BauGB).

Das Grundstück gehört dem Vorhabenträger.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Sicherstellung der kommunalen Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB. Das Vorhaben (Lageplan und Schnitt) ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt. Das Vertragsgebiet umfasst die im beigefügten Lageplan umrandeten Fläche auf der Flurstück-Nr. 222 (Innerdorf 12) und befindet sich auf der Gemarkung Karsau. Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme im ungeplanten Außenbereich.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten vollständig bezugsfertig herzustellen. Die Aussenanlagen sind innerhalb von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.
- (2) Als fertiggestellt gilt das Vorhaben mit Anzeige der Bezugsfertigkeit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit die Außenanlagen bzw. Kompensationsmaßnahmen entsprechend den städtebaulichen Vorgaben herzustellen.
- (4) Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 2a

Sicherung der Bauverpflichtung (Bankbürgschaft)

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bauverpflichtung (§ 2) sowie etwaiger Vertragsstrafen verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Einreichung des Bauantrages eine selbstschuldnerische, unbefristete Bankbürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts zugunsten der Stadt zu stellen.
- (2) Die Bürgschaft hat einen Betrag in Höhe von 20% des Grundstückskaufpreises, mithin 50.000,00 €, abzudecken.
- (3) Die Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) enthalten und auf erstes schriftliches Anfordern der Stadt zahlbar sein.
- (4) Die Stadt ist berechtigt, die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen, sobald der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus der Bauverpflichtung schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht nachkommt. Einer vorherigen gerichtlichen Feststellung bedarf es nicht.
- (5) Die Inanspruchnahme der Bürgschaft lässt weitergehende Ansprüche der Stadt, insbesondere auf Zahlung einer Vertragsstrafe oder Schadensersatz, unberührt. Geleistete Beträge aus der Bürgschaft werden hierauf angerechnet.
- (6) Die Bürgschaft ist bis zur vollständigen und vertragsgemäßen Erfüllung der Bauverpflichtung aufrechtzuerhalten. Nach Feststellung der Bezugsfertigkeit und ordnungsgemäßen Herstellung der Außenanlagen wird die Bürgschaft auf schriftlichen Antrag des Erwerbers unverzüglich freigegeben.
- (7) Die Stadt kann auf Antrag des Vorhabenträger eine anteilige Freigabe der Bürgschaft erklären, soweit einzelne Bauabschnitte vertragsgemäß fertiggestellt sind.

§ 2b

Bauverpflichtung, Kostenansatz und Vertragsstrafe

(1) Für den Fall, dass der Vorhabenträger die Bauverpflichtung gemäß § 1 Abs. 1 schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, wird eine Vertragsstrafe fällig.

Eine Vertragsstrafe kann daher auch dann festgesetzt werden, wenn eine Verpflichtung überhaupt nicht durchgeführt wird, nur teilweise durchgeführt wird, oder nicht entsprechend den vertraglich vereinbarten Anforderungen, technischen Standards oder genehmigten Planungen hergestellt wird.

(2) Die Vertragsstrafe beträgt je angefangenem Monat der Verzögerung 20 € pro qm Wohnfläche des zulässigen Bauvorhabens (BKI-Baukostensatz, Stand 2025).

Bei einer Aufstockung der Gerätehalle zu Wohnen von 321 qm Wohnfläche ergibt sich daraus: $321 \text{ qm} \times 20 \text{ €/m}^2 = 6.420 \text{ €}$ pro Monat.

(3) Die Vertragsstrafe beträgt mindestens 2.500 € pro Monat, auch wenn die Berechnung nach Wohnfläche einen niedrigeren Betrag ergeben sollte.

(4) Die Vertragsstrafe wird mit Ablauf der Baufrist fällig; eine Mahnung ist nicht erforderlich.

(5) Die Vertragsstrafe dient der pauschalierten Abgeltung des durch die Nichterfüllung entstehenden städtebaulichen Nachteils. Dem Vorhabenträger bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden überhaupt nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist.

(6) Die monatliche Vertragsstrafe darf 2 % des Gesamtbaupreises Aufstockung der Gerätehalle zu Wohnen gemäß den BKI-Baukostensätzen nicht überschreiten. Auf Grundlage eines BKI-Baukostensatzes von 3.500 €/m² für die Aufstockung ergibt dies eine maximale Monatsvertragsstrafe von 16.940 €. Die insgesamt verwirkte Vertragsstrafe ist auf 10 % des Gesamtbaupreises laut BKI-Baukostensätzen begrenzt, entsprechend 84.700 €.

(7) Dem Vorhabenträger bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist.

(8) Die Geltendmachung weitergehender Ansprüche bleibt unberührt; eine verwirkte Vertragsstrafe wird jedoch auf etwaige Schadensersatzansprüche angerechnet.

§ 4

Dachbegrünung, Fristen und Nachweis

(1) Das Gebäude ist auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht sowie den anerkannten Regeln der Technik extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss gemäß der Pflanzliste (Anlage 2 und Anlage 3) erfolgen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

(2) Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Dachflächen des Bauvorhabens innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu begrünen.

(4) Der Nachweis über die Fertigstellung der Dachbegrünung ist dem Stadtbauamt / Stadtplanungs- und Klimaschutzabteilung unverzüglich schriftlich durch Bilder, Rechnung und/oder Flächenberechnungen mitzuteilen.

§ 4a

Dachbegrünung, Kostenansatz und Vertragsstrafe

(1) Wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht oder nur teilweise erfüllt oder entspricht nicht den technischen Standard ist für jede nicht begrünte Fläche wird eine monatliche Vertragsstrafe von 400 € fällig, beginnend ab dem vereinbarten Fertigstellungstermin. Die Gesamtsumme der Vertragsstrafe ist auf maximal den BKI-Auftragswert für die Dachbegrünung auf Basis des BKI-Kostensatzes von 49 €/m² begrenzt. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt. Der Vorhabenträger gerät nach schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung in Verzug.

(2) Die Vertragsstrafe dient der pauschalierten Abgeltung des städtebaulichen Nachteils; der Vorhabenträger kann nachweisen, dass ein Schaden nicht oder wesentlich geringer entstanden ist.

(3) Weitergehende Ansprüche bleiben unberührt; bereits gezahlte Vertragsstrafen werden angerechnet.

(4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe berührt nicht den Anspruch der Stadt auf Vertragserfüllung, das Recht zur Durchführung einer Ersatzvornahme auf Kosten des Vorhabenträger oder weitergehende Schadensersatzansprüche. Im Falle der Ersatzvornahme sind die tatsächlich entstehenden Kosten maßgeblich. Bereits gezahlte Vertragsstrafen werden auf die tatsächlichen Herstellungskosten angerechnet, soweit und soweit dies gesetzlich geboten ist.

(5) Die Vertragsstrafe wird mit schriftlicher Festsetzung durch die Stadt fällig.

§ 5

Vertragsverlängerung

(1) Die Zustimmung der Stadt zur Umsetzung des Bauvorhabens und die Genehmigung des Bauantrages im Rahmen des sogenannten („Baturbo“) kann grundsätzlich nicht verlängert werden und erlischt automatisch.

(2) Im Einzelfall kann ein Verlängerungsantrag gestellt werden. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

(3) Der Vorhabenträger hat beim Erlöschen der Genehmigung das Grundstück auf seine Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

§ 6 Haftung

(1) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträger, die dieser im Hinblick auf die Zustimmung des Bauvorhabens im Außenbereich tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2) Die Stadt übernimmt mit der Erlaubnis des Bauvorhabens keine Haftung für die Bodenbeschaffenheit oder die Eignung von Grund und Boden für die Durchführung des beabsichtigten Projekts oder die Freiheit oder einen bestimmten Zustand von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Satz 2 gilt entsprechend für Kampfmittel und Kampfmittelrückstände, Denkmäler und archäologische Funde.

§ 7 Erschließung, Kommunalabgaben, Grundstücksneuordnung

(1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung seines Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten.

Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz, Straßenbeleuchtung...) sind im Vorfeld mit dem Amt für Straßen und Tiefbau der Stadt abzustimmen.

Diese Abstimmung gilt auch für eine ggf. erforderliche Gesamtabnahme der Erschließung.

(2) Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte sich im laufenden Verfahren ein Bedarf zur Herstellung weiterer oder Änderung bestehender öffentlicher Erschließungsanlagen ergeben, werden die Vertragsparteien hierüber eine gesonderte vertragliche Regelung (z.B. Erschließungsvertrag) treffen. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die Kosten solcher Maßnahmen vom Vorhabenträger zu tragen wären. Die vorstehenden Regelungen begründen für den Vorhabenträger keine Ansprüche auf Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen.

(3) Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenersätze bleiben durch den vorliegenden Vertrag unberührt und werden von der Stadt nach den gesetzlichen und ihren satzungsrechtlichen Vorschriften erhoben. Im Fall der Entstehung sind diese vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 8 Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 bis 3 des Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten, ggf. sind CEF-Maßnahmen vor Baubeginn notwendig.

§ 9 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aus wirtschaftlichen, fachlichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet (z. B. fehlende oder zweifelhafte Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit oder fehlende Finanzierung). Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt die zur Beurteilung dieser Frage erforderlichen Auskünfte (insbesondere Bonitätsauskunft, Finanzierungszusage und Unternehmensprofil des Dritten) zu übergeben.

(2) Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern und solange die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag nicht schriftlich genehmigt.

§ 10 Einvernehmliche Aufhebung

(1) Die Parteien können diesen Städtebaulichen Vertrag jederzeit einvernehmlich schriftlich aufheben.

Mit Wirksamwerden der Aufhebung enden sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit in der schriftlichen Aufhebungsvereinbarung nichts anderes geregelt wird.

(2) Die Erteilung, Änderung oder Rücknahme einer Baugenehmigung nach § 3a BauGB oder nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beeinträchtigt die Wirksamkeit dieses Vertrags nicht und begründet keine einseitige Kündigungsmöglichkeit.

Bereits erbrachte Leistungen oder Zahlungen werden nach Vereinbarung abgewickelt. Öffentlich-rechtliche Pflichten, insbesondere aus Bauaufsichtsrecht oder anderen Vorschriften, bleiben unberührt.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche wirksamen oder durchführbaren Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.

(3) Der Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung abgeschlossen; die Vertragsparteien erhalten je eine unterzeichnete Ausfertigung.

§ 12 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Stadt dem Vertrag zustimmt.

Rheinfelden (Baden), den 27.04.26

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Vorhabenträger

Anlage 1 Lageplan und Schnitt (siehe auch BVL)

Anlage 2 Pflanzliste / Dachbegrünung ohne PV Anlage

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet. Falls zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aquilegia vulgaris	Akelei
Arenaria serphyllifolia	Quendel-Sandkraut
Aster amellus	Kalk-Aster
Campanula carpatica	Karpaten-Glockenblume
Campanula persicifolia	Pfrsichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost
Dianthus armeria	Büschel-Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dipsacus fullonum	Wilde Karde
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natterkopf
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Galium verum	Labkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Helianthemum nummuralium	Gelbes Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Linum perenne	Ausdauernder Lein
Myosotis sylvatica	Wald-Vergissmeinicht
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla intermedia	Mittleres Fingerkraut
Primula veris	Echte Schlüsselblume
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Prunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf

Saponaria ocymoides

Saponaria officinalis

Saxifraga granulata

Scabiosa columbaria

Sedum rupestre

Silene nutans

Silene otites

Silene vulgaris

Teucrium chamaedrys

Thymus pulegioides

Verbascum nigrum

Veronica teucricum**Viola tricolor****Polster-Seifenkraut**

Gewöhnliches Seifenkraut

Knöllchen-Steinbrech

Tauben-Skabiose

Tripmadam

Nickendes Leimkraut

Ohrlöffel-Leimkraut

Taubenkropf-Leimkraut

Edel-Gamander

Breitblättriger Thymian

Schwarze Königskerze

Großer Ehrenpreis**Wildes Stiefmütterchen****Anlage 3 Pflanzliste / Dachbegrünung mit PV Anlage**

Wenn **Photovoltaikanlagen (PV)** auf den begrünten Dächern installiert werden sollen, werden **nur halbschatten- und schattenverträgliche Arten mit niedrigen Wuchshöhen (unter ca. 500 mm)** – damit die Vegetation **die Module nicht verschattet** und die Solarleistung nicht beeinträchtigt:

*Sedum acre**Sedum album**Sedum album* 'Coral Carpet'*Sedum album* 'Murale'*Sedum caucasicum**Sedum cyaneum**Sedum ewersii**Sedum floriferum* 'Weihenstephaner Gold'*Sedum hybridum* 'Immergrünchen'*Sedum kamtschatkum**Sedum reflexum**Sedum rupestre**Sedum sexangulare**Sedum spurium* 'Album Superbum'*Sedum spurium* 'Fuldaglut'*Sedum spurium* 'Roseum Superbum'*Sedum spurium* 'Tricolor'*Sedum telephium**Sempervivum arachnoideum**Sempervivum montanum**Jovibarba spec.*

Scharfer Mauerpfeffer

Schneepolster/Rotmoosteppich/Sorten

Rotmoos-Teppichsedum

Bronzeschleier-Sedum

September-Sedum

Rosenteppich-Sedum

Flachpolster-Sedum

Gold-Sedum

Mongolen-Sedum

Kamtschatka-Sedum

Felsen-Fetthenne

Fetthenne

Milder Mauerpfeffer

Schneeteppich-Sedum (weiß blühend)

Rotblättriges Teppichsedum

Schneeteppich-Sedum (Rotblühend)

Buntlaubiges Sedum

Hohes Herbst Sedum

Dachwurz

Bergdachwurz

Steinwurz