Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach- Stammwerk“ 1. Änderung

Zwischen der
vertreten durch den

Stadtverwaltung Eisenach,
Oberbürgermeister,
Herrn Matthias Doht,
dienstansässig: Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend „Stadt Eisenach“ genannt -

und
vertreten durch den

Föst Gewerbe-Immobilien GmbH & Co. KG
Geschäftsführer Michael Föst
Industriestraße 5
97618 Niederlauer

- nachstehend „Auftragnehmer“
genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Auftragnehmer möchte ein unbebautes Grundstück im Geltungsbereich des seit 27.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“ gleichzeitig mit seinem Projekt zur Umnutzung des „O1“-Gebäudes des ehemaligen Automobilwerkes entwickeln. Die Grundstücke stehen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang an der Friedrich-Naumann- Straße. Entwickelt werden soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Für das zu entwickelnde Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 750 m² für Handelseinrichtungen festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude „O1“ auf dem benachbarten Grundstück befindet sich bereits in einem für Einzelhandel festgesetzten Sondergebiet mit der Beschränkung auf ein Möbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 14.300 m², von der maximal 2.000 m² für innenstadttypische Sortimente genutzt werden können.

Der Auftragnehmer stellte die Notwendigkeit zur Ergänzung und Erweiterung seines geplanten Möbelhauses auf der zu entwickelnden Grundstücksfläche dar, deren Beschränkung der Verkaufsfläche seinen derzeitigen Planungsüberlegungen entgegen steht. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist rechtlich nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt würden.

Die wirtschaftlichen Interessen des Auftragnehmers zur Schaffung des angestrebten Planungsrechtes stimmen mit den Interessen und Zielen der Stadt Eisenach hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes überein.

Das veranlasst die Stadt Eisenach, einen Bebauungsplan für eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 aufzustellen, der nach Rechtskraft den derzeit bestehenden Teil ersetzen soll, um Planungssicherheit für das Vorhaben des Auftragnehmers zu erwirken.

Das Vertragsgebiet besteht aus dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich.

Nach § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach, auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter (verbindlicher) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“ 1. Änderung.
- (2) Mit der Planung wird das Planungsbüro Kehler & Horn GbR, Platz der Deutschen Einheit 4, 98527 Suhl beauftragt. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleiniger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Auftragnehmer.
- (3) Die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (4) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung mit einem Möbelmitnahmemarkt in einer Größe von max. 7.000 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen. Zum Vertragsgegenstand gehören auch - soweit erforderlich - die Ausarbeitung aller zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Immissions-, Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen wird von der Stadt Eisenach in Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt und dem Auftragnehmer festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

(5) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:

- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit der Beschränkung auf ein Möbelhaus mit branchenüblichen Begleitartikeln mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m² nach § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Ausschluss innenstadttypischer/ zentrenrelevanter Sortimente,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig)

(6) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt Eisenach. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt Eisenach, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des verbindlichen Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Auftragnehmers bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

(7) Die Kosten für verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachungen der Stadt Eisenach entsprechend der Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung der Stadt Eisenach in der jeweils geltenden Fassung übernimmt der Auftragnehmer.

§ 2 Klarstellungen, Fristen

Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten qualifizierten Bebauungsplan begründet.

Den Parteien ist ebenfalls bekannt, dass durch diese Vereinbarung kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan begründet wird.

(1) Die Planunterlagen sind der Stadt Eisenach je nach Verfahrensstand in einer für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (Vorentwurf, Entwurf) und die Genehmigung (Satzungsplan) geeigneten Fassung und in der notwendigen Anzahl von Ausführungen zu überlassen. In der Regel sind das sowohl 2 elektronische Datenträger in PDF- Format (CD) als auch 2 Fassungen in Papierform. Im Bedarfsfall, insbesondere zur Behördenbeteiligung, kann die Anzahl vom der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.

-
- (2) Die Planunterlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach zu übergeben. Sollte aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein 2. Entwurf notwendig werden, so ist dieser in einer angemessenen Frist (spätestens jedoch 6 Monate nach Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung) der Stadt Eisenach zu übergeben.

§ 3 Haftungsausschluss

- (1) Der Auftragnehmer erkennt die künftigen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“ 1. Änderung an.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt Eisenach für etwaige Aufwendungen des Auftragnehmers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Stadt Eisenach nicht zu vertreten hat, hat der Auftragnehmer die bis dahin bei ihm zur Erfüllung dieses Vertrages angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen.

§ 4 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist.
- (2) Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, insbesondere wegen dem unter § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Auftragnehmer oder die Stadt Eisenach die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen wird.

§ 5 Sicherheitsleistung

Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere, weil im Falle der Nichterbringung der vollständigen Leistung andere Planungserfordernisse im Sinne des § 10 HOAI zum Tragen kommen können, leistet der Auftragnehmer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 7.100,00 Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten der Stadt Eisenach zu erbringen.

Bei der Höhe der Sicherheitsleistung war §§ 19 ff der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus den Prozentsätzen der Leistungen ab dem Entwurf - Leistungsphase 4 (30 %) und Leistungsphase 5 (7 %) - und der nach Honorartafel zu § 21 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone II/ Mindestsatz sowie ein geschätzter Zuschlag für erneute Gutachten, zuzüglich 3% Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer ergibt.

0,72 ha (30 % + 7 % von 2.173,23 Euro)	804,10 Euro
<u>Gutachten und Untersuchungen</u>	<u>5.000,00 Euro</u>
Zwischensumme	5.804,10 Euro
<u>+ Nebenkosten 3 %</u>	<u>174,12 Euro</u>
Zwischensumme	5.978,22 Euro
<u>+Mehrwertsteuer 19 %</u>	<u>1.135,86 Euro</u>
<u>Sicherheitsleistung</u>	<u>7.114,08 Euro gerundet 7.100,00 Euro</u>

Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens ergeben, dass Gutachten und Untersuchungen erforderlich sind, die den geschätzten Kostenzuschlag überschreiten, so ist die Sicherheitsleistung vom Auftragnehmer nach Abstimmung mit der Stadt Eisenach zu erhöhen und der Vertrag entsprechend anzupassen.

Bei vollständig erbrachter Leistung wird die Bürgschaft von der Stadt Eisenach unverzüglich freigegeben.

§ 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, ebenso die Änderung dieser Schriftformabrede. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Wirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen umgehend durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Erfüllungsort ist Eisenach.

(4) Dem Vertrag liegt die Anlage 1 bei. Diese Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Eisenach, den

Niederlauer, den.....

.....

.....

Stadt Eisenach

Auftragnehmer