

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt Schumacher Ring 12“

Die **Gemeinde Egelsbach**, Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Tobias Wilbrand, und den Ersten Beigeordneten, Herrn Uwe Hesse,

– nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt –

und

die **Tropos Drei GmbH**, Feldstraße 14, 63628 Bad Soden-Salmünster, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Bernd Kirchner,

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –,

schließen folgenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB:

VORBEMERKUNGEN

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Kurt-Schumacher-Ring 12, Flur 8, Flurstücke 129/7, 129/8, 129/10 und 129/11. Er beabsichtigt, auf diesen Grundstücken mit einer Gesamtgröße von ca. 17.800 m² sieben Gebäudekörper zu errichten, für die teilweise eine Nutzung für Gewerbe und teilweise eine Nutzung für Wohnen mit ca. 190 Wohneinheiten vorgesehen ist. Die Grundstücke bilden das Vertragsgebiet und befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Nr.07/02 „Hötzelsbeine“, der großräumig, u. a. für das Vertragsgebiet, ein Gewerbegebiet ausweist. Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für diese Grundstücke die Darstellung „gewerbliche Baufläche“. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des Vorhabens erforderlich und möglich. Das Vorhabengrundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Die Gemeinde fasste am 02.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“).

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a BauGB) fand im Zeitraum vom 17.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 statt.

Die Parteien haben bereits mit Vertrag vom 20.10.2022 / 27.10.2022 die Eckpunkte der Planung und des Vorhabens sowie die Kostentragung durch den Vorhabenträger festgelegt. Dieser Vertrag gilt fort, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird.

Teil I. Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet, Gegenstand des Vertrages

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke Flur 2, Flurstücke 172/3, und 182/2 und eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Langen für Egelsbach auf Blatt 7465 unter den laufenden Nummern 1. bis 3.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens "Kurt-Schuhmacher-Ring 12" auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 2**) und den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Entwurfassung Anlage 3).
- (3) Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen. Insbesondere ist der Vorhabenträger verfügungsbefugt über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 06.09.2023 (**Anlage 2**),
- c) Teilplan Entwässerung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 09.02.2023 (**Anlage 2a**)
- d) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 14.02.2023 (**Anlage 3**).
- e) Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, Stand 03.08.2023 (**Anlage 4**)

- f) Entwässerungskonzept des IB Hermann Schäfer GmbH & Co. KG,
Stand 21.07.2023 (**Anlage 5**)

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Teil II. Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von sieben Gebäuden im Vertragsgebiet, von den zwei Gebäude gewerblich/freiberuflich (kleinteiliges nicht störendes Gewerbe) und für eine Kindertagesstätte, die übrigen Gebäude zum Wohnen genutzt werden (Geschosswohnungsbau). Lage und Aufteilung ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2).

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens vier Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Der Vorhabenträger optiert erforderlichenfalls für die Behandlung des Bauantrags im Regelverfahren (§§ 62 Abs. 3, 66 HBO). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, genehmigungsfähige Bauvorlagen einzureichen und alles Notwendige zu unternehmen, um einen zügigen Abschluss des Genehmigungsverfahrens herbeizuführen. Er wird spätestens zwei Jahre nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Bauarbeiten, spätestens jedoch acht Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig stellen.
- (3) Hiervon abweichend gilt für das Gebäude „Gewerbe 1“ (gem. Anlage 2), dass der Vorhabenträger spätestens 2038 einen Bauantrag stellt und das Gebäude bis spätestens 31.12.2039 fertig stellt.
- (4) Wird die Realisierung des Vorhabens zurückgestellt, weil ein Rechtsbehelf gegen die Baugenehmigung von dritter Seite eingelegt wurde und ernsthaft zu befürchten ist, dass dieser

Rechtsbehelf erfolgreich sein könnte, wird der Fristablauf für die Dauer des jeweiligen Rechtsbehelfsverfahrens gehemmt. Über die Erfolgsaussichten etwaiger Rechtsbehelfe treffen die Parteien eine einvernehmliche Einschätzung auf Grundlage der jeweiligen Widerspruchs-, Antrags- oder Klagebegründung. Gelangen sie hierbei zu unterschiedlichen Einschätzungen, beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine fachlich qualifizierte Kanzlei mit dem Erstellen eines unabhängigen Rechtsgutachtens (mit Schutzwirkung zugunsten der Gemeinde). Die Hemmung des Fristablaufs im Sinne von Satz 1 richtet sich nach dem Ergebnis des Rechtsgutachtens. Im Falle der Einlegung eines Normenkontrollantrags gegen den Bebauungsplan von dritter Seite ist der Fristablauf gehemmt, bis ein solches Verfahren rechtskräftig oder auf anderer Weise abschließend erledigt ist.

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört insbesondere die Freilegung des Grundstücks, die Beseitigung etwaiger schädlicher Bodenverunreinigungen und die Räumung ggf. vorhandener Kampfmittel.
- (2) Der Vorhabenträger holt rechtzeitig alle für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen auf eigene Kosten ein und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.

§ 6 Umsetzung Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

- (1) Der Vorhabenträger hat eine Untersuchung vorgelegt (Anlage 4), die unter bestimmten Vorgaben die Nachhaltigkeit des Vorhabens bestätigt. Diese Vorgaben der Untersuchung sind vom Vorhabenträger einzuhalten und in jeder Phase des Projektes umzusetzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, die Gebäude im Vorhabengebiet mit einem KfW 40-Standard auszuführen. Ein Gebäude darf mithin nur 40 % der Primärenergie eines vergleichbaren Gebäudes nach den Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in der Fassung zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung) verbrauchen.
- (3) Die Dachflächen der Gebäude im Vorhabengebiet sind mit Photovoltaik-Modulen auszustatten, soweit das für die Gewinnung von Energie zum Betrieb der Heizung und der Warmwasserversorgung der Gebäude erforderlich ist.

- (4) Die Energieversorgung der Gebäude für Heizung und Warmwasser ist den Anforderungen des zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Gebäudeenergiegesetzes entsprechend zu realisieren.
- (5) Für die Stellplätze ist eine Leitungsinfrastruktur für die Herstellung von Elektroladestationen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 2 Nr. 10 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des GEIG vorzusehen. Danach müssen Vorkehrungen für die Aufnahme von Elektro- und Datenleitungen getroffen werden und ebenso Platz für die Installation von Ladesäulen, Messeinrichtungen und Schutzelementen vorgesehen werden, sodass zusätzliche Elektroladestationen bei Bedarf zügig angebracht werden können. 5 % der Stellplätze sind bereits bei der Nutzungsaufnahme mit einer Elektroladestation auszustatten.
- (6) Das als Anlage 5 beigefügte Entwässerungskonzept ist umzusetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in Zisternen aufzufangen, um u. a. Pflanzen auf den Freiflächen zu bewässern. Soweit das wegen der Bodenbeschaffenheit nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, soll das (übrige) Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- (7) Sollte es Widersprüche zwischen den Vorgaben der der Anlagen 4 und 5 und den Festlegungen dieses Vertrages oder des Vorhaben- und Erschließungsplans geben, gilt jeweils die weitreichendere Regelung im Sinne der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Vorhabens.

§ 7 Kindertagesstätte

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche von ca. 800 m² BGF für die Einrichtung und den Betrieb einer Kindertagesstätte (voraussichtlich drei Gruppen) durch die Gemeinde zur Anmietung anzubieten (Anmietoption). Die Laufzeit des Mietvertrages soll anfänglich mindestens 10 Jahre Festlaufzeit sowie eine zweimalige Verlängerungsoption für den Mieter von jeweils 5 Jahren enthalten. Der Mietzins und die sonstigen Mietvertragsbedingungen sind nach Vorliegen der konkreten Baukosten und Planung zu marktüblichen Konditionen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu verhandeln und gemeinsam festzulegen.
- (2) Die Räumlichkeiten für die Kita sind innerhalb der Fristen gemäß § 4 Abs. 2 bezugsfertig herzustellen und der Gemeinde zur Anmietung anzubieten. Verzögert sich die Fertigstellung, fällt für jeden angefangenen Monat nach Ablauf der Fertigstellungsfrist eine Vertragsstrafe in

Höhe von 1.000 € an. Die Vertragsstrafe ist jeweils am 15. jedes Monats fällig und unaufgefordert an die Gemeinde zu zahlen.

- (3) Spätestens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das Gebäude „Gewerbe 2“ (gem. Anlage 2) unterbreitet der Vorhabenträger der Gemeinde ein angemessenes schriftliches Angebot zur Anmietung der Räumlichkeiten für den Betrieb einer Kindertagesstätte. Die Gemeinde entscheidet innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang des Angebots über die Anmietung. Lehnt die Gemeinde die Anmietung ab oder verstreicht die Frist ergebnislos, entfallen die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gem. Abs. 1 und 2. Treten die Parteien in Verhandlungen über die Konditionen der Vermietung, treffen sie eine einvernehmliche Regelung über die Verlängerung des Fristablaufs

§ 8 Geförderter und mietreduzierter Wohnungsraum

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (Stand Mai 2023) folgenden Wohnraum innerhalb der Fristen gem. § 4 Abs. 2 herzustellen und anschließend entsprechend zu vermieten (Mietpreis- und Belegungsbindungen):
- a) 6 % der Gesamtwohnfläche entsprechend den Bedingungen der Richtlinie Ziffer 4 (Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen),
 - b) 6 % der Gesamtwohnfläche entsprechend den Bedingungen der Richtlinie Ziffer 5 (Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen),
 - c) 6 % der Gesamtwohnfläche mietreduziertes Wohnen zu EUR 10/m² netto kalt. Der Mietpreis darf für zwei Jahre ab Fertigstellung nicht erhöht werden. Nach Ablauf der zwei Jahre sind Mietpreisanpassungen entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 557b BGB zulässig.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung endet nach dem in der Förderzusage festgelegten Zeitraum. Sie gilt in allen Fällen mindestens für 15 Jahre, beginnend mit der Bezugsfertigkeit. Im Übrigen gilt § 19 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz entsprechend.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung die für die soziale Mietwohnraumförderung vorgesehenen Wohneinheiten bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle (Kreisausschuss des Landkreises Offenbach) anzumelden und die zur Verfügung stehenden Fördermittel zu beantragen. Die Gemeinde wird ihrerseits der

Wohnraumförderungsstelle zeitnah eine Stellungnahme zum örtlichen Bedarf an Wohnraum, zur Lage und Art des Bauvorhabens sowie zur vorgesehenen Einstiegsrente gemäß den hier getroffenen Vereinbarungen zuleiten. Im Übrigen verpflichten sich der Vorhabenträger und die Gemeinde gegenseitig, im Rahmen des Antragsverfahrens der Wohnraumförderung angemessen zu kooperieren.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Absicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung gem. Abs. 1 c) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch separate notarielle Urkunde. Der Satzungsbeschluss erfolgt erst nach Bestellung der Dienstbarkeit.

Teil III. Erschließung

§ 9 Erschließung

- (1) Das Vorhaben ist bereits ausreichend durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege erschlossen. Nach dem vorliegendem Verkehrsgutachten der Firma Heinz und Feier vom 30.01.2023 sind die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte für den vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr ausreichend leistungsfähig. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.
- (2) Die Parteien gehen aufgrund des vom Vorhabenträger vorgelegten Entwässerungskonzepts (Anlage 5) davon aus, dass die vorhandenen Kapazitäten für die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ausreichen. Für den Fall, dass dennoch die vorhandenen Anlagen vorhabenbedingt wegen Kapazitätserschöpfung ausgebaut werden müssen, verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Ausbau auf eigene Kosten. Die Kosten für die Durchführung der Erschließung bzw. des Ausbaus übernimmt, einschließlich des gemeindlichen Anteils nach § 129 Abs. 1 S.3 BauGB, der Vorhabenträger. Soweit der Vorhabenträger Anlagen erstellt, für die Beiträge nach dem KAG erhoben werden, wird der Herstellungsaufwand mit den auf die Vorhabengrundstücke entfallenden Beiträgen verrechnet. Eventuelle Mehr- oder Minderkosten werden ausgeglichen.
- (3) Wegen der sonstigen leitungsgebundenen Erschließungsanlagen schließt der Vorhabenträger nötigenfalls separate Verträge mit den privaten Erschließungsträgern. Der Vorhabenträger hat die diesbezügliche Versorgung des Vertragsgebiets mit den jeweiligen privaten Versorgungsträgern abzustimmen und die Ausführung der einzelnen Arbeiten zu koordinieren.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ 10 Ersatzvornahme

- (1) Kommt der Vorhabenträger seinen vertraglichen Verpflichtungen gem. §§ 4-9 nicht oder nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde unbeschadet § 12 Abs. 6 BauGB berechtigt, die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers selbst vorzunehmen. Sie ist berechtigt, dafür einen Kostenvorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme vom Vorhabenträger zu verlangen.
- (2) Das Recht auf Ersatzvornahme und Anforderung eines Kostenvorschusses setzt voraus, dass die Gemeinde den Vorhabenträger zuvor erfolglos zur Vertragserfüllung innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert hat. Die Aufforderung hat schriftlich zu erfolgen und muss die Verpflichtungen bzw. Maßnahmen konkret bezeichnen.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Das gilt auch für den Verkauf einzelner Grundstücke im Vorhabengebiet. Die Zustimmung wird erteilt, wenn der neue Vorhabenträger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der Fristen nach § 4 Abs. 3 gefährdet ist. Liegen solche Tatsachen vor, kann die Zustimmung von der Bestellung von Sicherheiten abhängig gemacht werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf seine Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- (3) Das Zustimmungsbedürfnis gem. Abs. 1 und die Weitergabeverpflichtung gem. Abs. 2 enden mit der vollständigen Vertragserfüllung. Diese ist auf Antrag des Vorhabenträgers von der Gemeinde schriftlich zu bestätigen.

§ 12 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Im Übrigen gilt Ziff. 2 des Vertrags vom 20.10.2022 / 27.10.2022.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) wegen Nichteinhaltung der Fristen gemäß § 4 Abs.2 dieses Vertrages können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. In anderen Fällen der Aufhebung der Satzung oder im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplans gelten für diesbezügliche Ansprüche gegen die Gemeinde die gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Schäden, die durch eine Überplanung vorhandener Bodenkontaminierungen im Vorhabengebiet entsteht, ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde in diesem Zusammenhang von etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei.

§ 14 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Fortgeltung bestehender Vereinbarungen

Der zwischen den Parteien geschlossene städtebauliche Vertrag vom 20.10.2022 / 27.10.2022 bleibt unberührt und gilt fort, soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält.

§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben erteilt wird. Maßgeblich ist der frühere Zeitpunkt. Der Vertrag steht insoweit unter einer aufschiebenden Bedingung. Davon ausgenommen sind die §§ 12, 13, welche bereits mit Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger - ggf. auch als einseitige Erklärung des Vorhabenträgers - Gültigkeit haben.

Egelsbach, den _____

Der Vorhabenträger

(Kirchner, Geschäftsführer)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach

(Wilbrand, Bürgermeister)

(Hesse, Erster Beigeordneter)