

Verhandlungsmandat für die Vertragsgestaltung des Grundstückskaufvertrags und des Durchführungsvertrags zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliger Sportplatz BNS“

I. Allgemeines

Kaufvertrag und Durchführungsvertrag sollen gemeinsam beurkundet werden. Beide Verträge sollen in einer Rahmenurkunde zusammengefasst werden. Die Verträge sollen unter der aufschiebenden Wirkung der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung geschlossen werden. Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist für die Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses erforderlich, dass der Durchführungsvertrag bereits vor dem Satzungsbeschluss geschlossen wurde. § 12 Abs. 1 BauGB setzt zudem voraus, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Dies setzt auch die Grundstücksverfügbarkeit voraus. Dies ist zwar hinsichtlich der wesentlichen Flächen des Baugebiets bereits heute gegeben. Hinsichtlich der Erschließungsflächen, die in das Bebauungsplangebiet einbezogen wurden (Flurstücke 23/46, 23/47 und 23/48) setzt die Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses ebenfalls voraus, dass der Grundstückskaufvertrag wirksam ist. Insofern muss der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Zustimmung zu den beiden Verträgen in einem Tagesordnungspunkt vor dem Satzungsbeschluss gefasst werden.

II. Grundsätze des Durchführungsvertrags:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben auf eigene Kosten durchzuführen.
2. Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:
 - Die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt ca. 7.136 m² Wohnfläche nach WoFlV und 75 Wohneinheiten.
 - Die Errichtung von mindestens 270 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage und von mindestens 2 Kfz-Stellplätzen im Außenbereich entlang der Sodener Straße, sowie von 5 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Parkplatz des Hauses der Begegnung (HdB), die sich auf dem Quartiersplatz befinden; mit den 12 bereits vorhandenen Parkplätzen ergibt dies insgesamt 17 Parkplätze auf dem Quartiersplatz
 - Die Errichtung von mind. 180 Fahrradabstellplätzen inkl. 20 Stellplätzen für Lastenfahrräder.
 - Die Errichtung von Geschäftshäusern mit ca. 4.129 qm BGF gem. DIN 277 (einschließlich Einzelhandelsflächen mit ca. 710 m² Verkaufsfläche, voraussichtlich Al-natura) zzgl. ca. 1.127 qm Terrassen, Balkone etc.
 - Umbau des Quartiersplatzes auch auf städtischen Flächen gemäß der Planung auf Kosten der Vorhabenträgerin; die Gestaltung ist stets mit der Stadt abzustimmen.
3. Es werden gestaffelte Durchführungsfristen vereinbart.

- Einreichung des nach HBO vollständigen Bauantrages 5 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - Beginn der Baumaßnahmen: 6 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung.
 - Fertigstellung des Vorhabens (Schlussabnahme der Baugenehmigungsbehörde): 48 Monate nach Beginn der Baumaßnahmen.
4. Die Stadt ist bereit, die bereits faktisch erfolgte öffentliche Widmung der Stichstraße/Bischof-Kaller-Straße bis zum Quartiersplatz (klarstellend) zu erklären; der Bereich ist auf dem anliegenden Plan dargestellt.
 5. Es wird eine angemessene Sanktion für den Fall eines Verstoßes gegen die Durchführungspflicht vereinbart. Für diesen Fall wird eine angemessene, verschuldensabhängige Vertragsstrafe bis zu einem Maximalbetrag von 500.000,- € fällig.
 6. Hinsichtlich der Treppe am Westrand des Bebauungsplangebietes soll eine Regelung aufgenommen werden, wonach sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung der Treppe oder – wenn das Bistum nicht zustimmt – alternativ eines vergleichbaren Zugangs verpflichtet. Über die alternative Lösung werden sich die Parteien zu gegebener Zeit einvernehmlich abstimmen und die alternative Lösung in einem Nachtrag zum Durchführungsvertrag festhalten.
 7. Es werden Regelungen zu Veranstaltungen im HdB getroffen, wonach die grundsätzliche Durchführbarkeit der Veranstaltung während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet ist und etwaige Beeinträchtigungen durch die Baustelle auf das Minimum reduziert werden, das im Rahmen eines wirtschaftlichen Baubetriebes möglich ist.
 8. Die Vorhabenträgerin wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine Beweissicherung der umliegenden Gebäude durchführen.
 9. Die Vorhabenträgerin wird eine Zisterne errichten.
 10. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des HdB sind durch die Vorhabenträgerin zu sichern.

III. Grundsätze des Grundstückskaufvertrags

1. Kaufgegenstand:

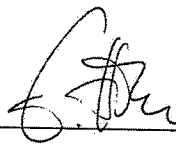
Flurstück 23/46	45 m ²
Flurstück 23/47	505 m ²
Flurstück 23/48	939 m ²

2. Kaufpreis 3.363.000,00 Euro
3. Kaufpreisfälligkeit innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach Wirksamkeit des Kaufvertrages.
4. Es soll ein marktüblicher Haftungsausschluss vereinbart werden.

5. Es soll eine Nachbarschaftsvereinbarung geschlossen werden, die es der Vorhabenträgerin ermöglicht, auch städtische Flächen während der Bauphase für bauliche Zwecke kurzzeitig zu nutzen, wobei es sich dabei nicht um Baustelleneinrichtungsflächen oder Flächen zur Lagerung von Baumaterialien oder zum Abstellen von Baumaschinen handeln darf. Nach bautechnischem Bedarf können auch Ankerrechte und Rechte zum Überschwenken mit Baukränen eingeräumt werden. Die Nutzung des HdB soll hierdurch nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren sollen ggf. erforderliche Baulasten übernommen werden. Dies umfasst auch die Übernahme einer temporären Vereinigungsbaulast bis zur Eintragung der Vorhabenträgerin als neue Eigentümerin im Grundbuch.
6. Die Vorhabenträgerin soll sich verpflichten, in der künftigen Tiefgarage und auf dem Quartiersplatz 50 Stellplätze (mindestens 45 in der Tiefgarage und 5 neu auf dem Quartiersplatz entstehende) herzustellen und der Stadt hieran ein Nutzungsrecht einzuräumen. Das Nutzungsrecht für die Stellplätze in der Tiefgarage ist durch Dienstbarkeit zugunsten der Stadt abzusichern. Die Stadt verpflichtet sich, je Stellplatz in der Tiefgarage einen Kaufpreis in Höhe von 20.000,00 Euro je Stellplatz und je zusätzlichen Stellplatz auf Freiflächen der Vorhabenträgerin, der nicht baurechtlich für die Nutzung des Vorhabens erforderlich ist, einen Kaufpreis von 12.500,00 Euro je Stellplatz zu bezahlen. Zur Erläuterung wird festgehalten, dass sich von den auf dem Quartiersplatz geplanten zusätzlichen Stellplätzen voraussichtlich 2 Stellplätze vollständig auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin befinden. Der Kaufpreis wird erst nach Herstellung der Stellplätze und Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt fällig. Die vollständige Herstellung dieser Stellplätze wird durch eine angemessene Vertragsstrafe je Stellplatz abgesichert.
7. Ursprünglich war die Stadt Königstein i. Ts. Eigentümerin des heutigen Vorhabengrundstücks. Beim Verkauf an die Marnet Immobilien GmbH & Co. KG mit Grundstückskaufvertrag vom 09.11.2009 (URNr. 154/2009 des Notars Bernhard Ludwig mit Amtssitz in Kriftel) hatte sich die Stadt verpflichtet, eine Erschließung u.a. von der Sodener Straße auf eigene Kosten herzustellen. Die Vorhabenträgerin ist bereit, auf den Anspruch zur Herstellung dieser Erschließung von der Sodener Straße, der beim Erwerb des Grundstücks auf sie übergegangen ist, zu verzichten.



Stadt Königstein



Eberhard Horn Design Gruppe GmbH & Co. KG