

# DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“

Zwischen der

Stadt Königstein im Taunus

diese vertreten durch den  
Bürgermeister Herrn Leonhard Helm und  
Erster Stadtrat Jörg Pöschl

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und der

Bauherrengemeinschaft

Frau Marion Heidacker und Herr Gerhard Heidacker  
Im Griesböhl 9, 65474 Bischofsheim

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt,

wird auf der Grundlage von § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

### Präambel

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ angestrebte Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das seitens des Vorhabenträgers geplante Vorhaben einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Planungsleistungen. Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2021 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des Vertragsgrundstückes beantragt. Das Planziel des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Festsetzung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.

### § 1

#### Vertragsgrundstück

Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Königstein, das Flurstück Flur 7, Flurstück 185 und somit den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“

## § 2 Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Bauvorhaben besteht gemäß der Bau- und Nutzungsbeschreibung aus dem September 2021 aus einem Gebäude mit einem Erd-, einem 1. Ober- und einem 2. Obergeschoss.

Konkret vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss werden 14 Sozialwohneinheiten gemäß der Sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen errichtet. Hierbei handelt es sich um einen Neubau von Mietwohnungen für „mittlere Einkommen“. Die Anfangskaltmiete ist auf 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt. Im 3. Obergeschoss werden zwei freifinanzierte Wohnungen entstehen. Das Gebäude erhält einen Aufzug, so dass alle Wohnungen und das Kellergeschoss einschließlich der Tiefgarage barrierefrei erreichbar sind. 4 Wohnungen sind barrierefrei (HBO) geplant.

Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen:

Geförderte Wohnungen:

EG	2x 4 ZI- Wohnung,	2x 2 ZI-Wohnung	
1. OG	2x 3 ZI- Wohnung,	1x 2 ZI-Wohnung,	2x 1,5 ZI-Wohnung
2. OG	2x 3 ZI- Wohnung,	1x 2 ZI-Wohnung,	2x 1,5 ZI-Wohnung

Freifinanzierte Wohnungen:

3.OG            2x 3 ZI-Wohnung

Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Kaltenborn, 15 Stellplätze für PKWs werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt befinden sich Fahrradabstellräume für 15 Fahrräder und drei PKW-Stellplätze; entlang des verkehrsberuhigten Stichwegs sind weitere drei PKW-Stellplätze geplant. In der Tiefgarage sind zusätzlich nochmals sechs Fahrradstellplätze geplant.

Die Gartenfläche soll möglichst naturbelassen bleiben mit dem Erhalt vorhandener Bäume. Weiterhin ist in der gemeinschaftlichen Gartenfläche ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Das Flachdach soll extensiv begrünt werden, soweit dies nicht durch Technik anderweitig genutzt (z.B. Photovoltaik) wird.

Die vorgenannte Beschreibung des vertragsgegenständlichen Vorhabens gilt bis zu dessen Fertigstellung und Inbetriebnahme. Anschließend sind Änderungen des Vorhabens zulässig, wenn und soweit der rechtsverbindliche Bebauungsplan dem nicht entgegensteht.

## § 3 Anlagen und Bestandteile des Vertrages

1. **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Anlage 1) mit Stand vom März 2021.
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** (Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 1.1. OKT. 2021). (Anlage 2) bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und der schalltechnischen Untersuchung.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages einen vollständigen Bauantrag für das in § 2 und im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen und nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von weiteren 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Die Fristen ergeben sich aus dem Kaufvertrag vom 17.12.2020.

Die Stadt hat dem Vorhabenträger auf Antrag angemessene Nachfristen einzuräumen, wenn ein Dritter gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Termine zur Durchführung des Vorhabens aus anderen Gründen unvorhergesehen verzögern und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers an die Stadt hergeleitet werden können.

#### **§ 5 Kostenübernahme**

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der erforderlichen oder im Verfahren notwendig werdenden Fachgutachten. Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrags sowie des Aufstellungsverfahrens und die verwaltungsinternen Kosten, soweit diese für Tätigkeiten entstehen, die auch auf Dritte übertragen werden können.

#### **§ 6 Erschließung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrt) auf Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Detailplanung auf seine Kosten zu erstellen.

Für die bereits errichtete und abgenommene städtische Straße „Am Kaltenborn“ wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Etwaige Schäden, die durch die Baumaßnahme entstehen, sind durch den Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen. Wenn diese eindeutig auf dessen Erfüllungsgehilfen zurück zu führen sind.

Für das Grundstück werden keine weiteren Erschließungskosten im Zusammenhang des Neubaugeländes „Am Kaltenborn III“ fällig, da die Erschließung über die bereits vorhandene Straße Am Kaltenborn und die dortig bereits vorhandene öffentliche Anlage Kanal/ Wasser erfolgt. Es fallen für das neugeplante Objekt nur die Anschlusskosten Kanal/Wasser gemäß der städtischen Abwassersatzung an. Diese sind vom Vorhabenträger zu tragen.

## **§ 7**

### **Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ vorgesehenen festgesetzten und empfohlenen grünordnerischen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen. Hierzu zählen auch die notwendige Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze und die höherwüchsigen Einzelbäume. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen.

Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Aufhängen der geforderten Nisthilfen.

## **§ 8**

### **Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen teilweise Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen und Annahmen es rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen dieses Vertrages gefährdet ist. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit die Stadt diesen aus der Haftung entlässt.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

Weder mit der Kostenregelung gemäß § 5 noch mit dem Vertragsschluss oder dem Satzungsverfahren im Übrigen ist eine planerische Vorwegbindung der Stadt verbunden. Den Vertragsparteien ist in vollem Umfang bewusst, dass sich die Stadt weder unmittelbar noch mittelbar zum Erlass einer dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechenden Plansatzung verpflichten kann. Die Stadt übernimmt daher keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.

Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 10**

### **Rücktrittsrecht und Kündigung**

Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Durchführungsfrist des § 4 nicht eingehalten wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 11 Sicherheitsleistung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Sparkasse in Höhe der Bausumme vorzulegen. Die Finanzierungsbestätigung muss ohne Vorbehalte (wie etwas Gremienzustimmungen) an die Stadt übergeben werden.

## **§ 12 Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge**

Für den Fall des Wechsels im Eigentum an dem Baugrundstück wird der Vorhabenträger den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und zwar in der Weise, dass dieser zusätzlich verpflichtet wird, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt unberührt.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung ist auf Antrag des Vorhabenträgers innerhalb von 12 Wochen zu entscheiden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn Tatsachen und Annahmen es rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen dieses Vertrages gefährdet ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Rechtsnachfolge ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 13 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

## **§ 14 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten gemäß § 33 BauGB und der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder wenn für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben des Vorhabenträgers eine Baugenehmigung erteilt wird.

**§ 15  
Sonstiges**

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die in § 3 bezeichneten Bestandteile dieses Vertrages vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

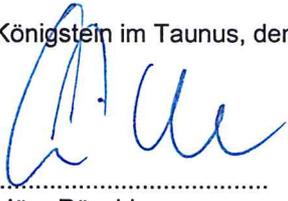
Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu beraten und zu beschließen.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je ein Exemplar.

**§ 16  
Gremienvorbehalt**

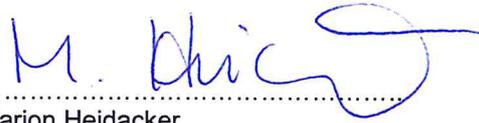
Der Vertrag wird geschlossen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien (Stadtverordnetenversammlung).

**Stadt Königstein im Taunus**

19. OKT. 2021	19. OKT. 2021
Königstein im Taunus, den .....	Königstein im Taunus, den .....
	
..... Leonhard Helm Bürgermeister	..... Jörg Pöschl Erster Stadtrat



**Vorhabenträger**

12.10.2021	12.10.2021
Königstein im Taunus, den .....	Königstein im Taunus, den .....
	
..... Marion Heidacker	..... Gerhard Heidacker