

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
**zum**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 217-3**  
**"Heidelberger Straße"**

**zwischen**

der Stadt Viernheim (nachfolgend "Stadt" genannt)

vertreten durch den Magistrat der Stadt Viernheim, dieser vertreten durch  
den Bürgermeister, Herrn Matthias Baaß und den 1. Stadtrat Herrn Jens Bolze

**und**

Cecile Martin Viernheim, nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt)

vertreten durch Frau Cecile Martin

wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) nachfolgender Durchführungsvertrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ geschlossen.

**Vorbemerkungen:**

1. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Neubau einer gewerblichen Bebauung im Bereich der Grundstücks Heidelberger Straße 20. Die wesentlichen vorhabensbezogenen Details sind im vorhabensbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, die Abgrenzung des Bereiches der Bebauungsplanänderung ist in beigefügter Anlage 1 – Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes - dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat in ihrer Sitzung am 2013 dem Antrag auf Einleitung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ zugestimmt und beschlossen, das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

## § 1

### Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des in der Vorbemerkung angeführten Vorhabens „gewerblichen Bebauung auf dem Grundstück Heidelberger Straße 20“. Grundlage zur Durchführung sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ergänzt durch die nachfolgenden Vereinbarungen.

Das Vertragsgebiet liegt im Stadtgebiet Viernheims. Es umfasst 4.274 qm Fläche. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 26/1, 27/1 und Teile von 27/2 der Flur 5 der Gemarkung Viernheim. Der genaue Verlauf der Umgrenzung des Vertragsgebietes sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des zukünftigen rechtsverbindlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ für sich und ihre Rechtsnachfolger an.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

1. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ (mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan)
3. die Bau- und Gestaltungspläne der gewerblichen Bebauung auf dem Grundstück Heidelberger Straße 20 bestehend aus folgenden Unterlagen: Lageplan mit Systemgrundriss EG, Systemgrundriss OG, Ansichten bzw. Schnitte des Vorhabens, textliche Baubeschreibung, Detail Fassadengestaltung und Freiflächengestaltungsplan.

## § 3

### Kostenregelung

Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich zur Übernahme aller anfallenden Planungs- und Erschließungskosten, sowie der Kosten zur Umsetzung der ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, unter Berücksichtigung der unter § 4 dieses Vertrages aufgeführten Detailbestimmungen.

## § 4

### Verpflichtungen der Vorhabensträgerin/ Vertragsstrafe

1. Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich, sämtliche baulichen Maßnahmen im Vertragsgebiet im Rahmen der Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ (Anlagen 2) und auf Grundlage der Bau- und Gestaltungspläne (Anlage 3) durchzuführen.

Sie verpflichtet sich ferner, sämtliche planerischen und baulichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Benehmen mit der Stadt Viernheim durchzuführen, die zur Anpassung der fertiggestellten Erschließungsflächen erforderlich sind. Zum Vertragsabschluss ist bekannt, dass die Gehwege und Bordanlagen an der Gebietsgrenze höhenmäßig an die gewünschte Zufahrt angepasst werden müssen. Weiterhin ist die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu versetzen.

2. Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich, spätestens 36 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan das Vorhaben fertig zu stellen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines etwaigen verwaltungsbehördlichen und/oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung, welche auf der Grundlage des Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerin zu beantragen ist, durch Dritte angefochten oder in sonstiger Weise rechtlich angegriffen wird.
3. Die Dachfläche des Bürogebäudes (d. h. ein Anteil von mindestens 20 % der gesamten Gebäudedachflächen) ist gemäß der textlichen Festsetzungen mit einer extensiven Dachbegrünung (Trockenrasengesellschaft) entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau (FLL) in einer Mindeststärke von 10 cm herzustellen. Die Dachbegrünung hat bis spätestens 6 Monate nach dem unter § 4 (2) genannten Termin zu erfolgen. Es gelten gleichermaßen die dort genannten fristverlängernden Tatbestände für die Fertigstellung der Dachbegrünung. Hält die Vorhabensträgerin die Durchführungsverpflichtung zur Herstellung der Dachbegrünung nicht ein und liegen hierfür keine Gründe vor, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so leistet sie gegenüber der Stadt eine einmalige Vertragsstrafe von 100 Euro / pro qm nicht hergestellter extensiver Dachbegrünung. Sonstige öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüche der Stadt bezüglich einer fehlenden Dachbegrünung bestehen nicht bzw. werden hiermit ausgeschlossen.
4. Die Dachflächen der Lager- und Nebengebäude werden, sofern für diese dauerhafte Gebäude- oder Hallenkonstruktionen errichtet werden, statisch so dimensioniert und gestalterisch so ausgebildet (u.a. Neigung, Himmelsrichtung, Material), dass diese solarenergetisch genutzt oder alternativ extensiv begrünt werden können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf diesen Dachflächen Solaranlagen zu installieren oder alternativ extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Anlagen. Hält die Vorhabenträgerin diese Durchführungsverpflichtung zur entsprechenden Nutzung von Solarenergie oder Herstellung einer extensiven Dachbegrünung nicht ein und liegen hierfür keine Gründe vor, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so leistet sie gegenüber der Stadt eine einmalige Vertragsstrafe von 100 Euro / pro qm nicht entsprechend solarenergetisch genutzter oder extensiv begrünter Dachfläche. Sonstige öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüche der Stadt bestehen nicht bzw. werden hiermit ausgeschlossen.

## **§ 5**

### **Wirksamkeit des Vertrages**

1. Der Durchführungsvertrag wird spätestens mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“ wirksam. Der Vertrag wird ungültig, wenn keine Baugenehmigung für das geplante Vorhaben erteilt wird. Dieses Ereignis gilt als eingetreten, wenn der eingereichte (und gegebenenfalls mit sachlichen Änderungen versehene) Bauantrag rechtskräftig abgelehnt wurde.
2. Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen (z.B. „Ergänzendes Verfahren“ gem. § 215a BauGB). Der Vertrag ist in diesem Fall mit Zustimmung der Vertragsparteien anzupassen.

## **§ 6**

### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Übertragung bedarf gem. § 12 (5) BauGB der vorherigen Zustimmung der Stadt.

## **§ 7 Haftung, Haftungsausschluss**

1. Die heutige Vorhabensträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages.
2. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung bzw. zum Erlass des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabensträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.
3. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 (6) BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
4. Durch den vorstehenden Vertrag werden keine Rechte und Pflichten zwischen der Vorhabensträgerin und der Grundstückseigentümerin begründet.

## **§ 8**

### **Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden werden nicht getroffen.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Der Durchführungsvertrag wird zweifach gefertigt; die Stadt erhält eine Ausfertigung, ebenso die Vorhabensträgerin.
4. Erfüllungsort ist Viernheim.

Viernheim, den

Der Magistrat der Stadt Viernheim:

---

Bürgermeister, Herr Matthias Baaß

---

1. Stadtrat, Herr Jens Bolze

Die Vorhabensträgerin:

---

Cecile Martin, Viernheim.