



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 21.07.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/174

TOP 1

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Beschluss

Sachverhalt:

Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Gerhardingerweg“ für den Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried von der Verwaltung ein Durchführungsvertrag erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Entwurfs zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens, Vorhabengrundstück

- a) Das Vorhaben umfasst die Errichtung zweier Wohngebäude nebst Tiefgarage mit 106 PKW-Stellplätzen und einem Spielplatz, die Errichtung einer Zufahrt, der Feuerwehrezufahrt und 25 Pkw-Stellplätzen sowie die Herstellung von Wegen auf dem Vorhabengrundstück. Im Zuge des Bauvorhabens wird die momentan auf dem Grundstück befindliche Bebauung, ein zweigeschossiges Atriumschulgebäude nebst Sportplatz sowie die aktuell 26 Kfz-Stellplätze nebst Zufahrt, die vom Edeka-Markt genutzt werden, rückgebaut.

- b) Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.06.2022 hat der Vorhabenträger von der BM Beteiligungs GmbH Teile der Flurstücke 75/8 und 75/9 erworben, so dass nunmehr der gesamte Planbereich gleichsam im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Zuvor erfolgte eine Neuvermessung der Flst.Nrn. 75, 75/8 und 75/9. Mit o.g. Vertrag wurde zudem die Verschmelzung der vom Vorhabenträger erworbenen Grundstücke mit dem neuvermessenen Flst.Nr. 75 bestellt, so dass der gesamte Planbereich nach Vollzug des vorgenannten Vertrages im Grundbuch im Eigentum des Vorhabenträgers steht und ein einziges Grundstück mit der Flst.Nr. 75 darstellt. Zudem wurden in diesem notariellen Vertrag Dienstbarkeiten am Vorhabengrundstück bestellt, die für den Vollzug des Durchführungsvertrages und insbesondere zur Sicherung der Erschließung nach Art. 4 BayBO erforderlich sind. Sämtliche für vorgenannte Grundbuchänderungen erforderlichen Willenserklärungen wurden abgegeben.

2. Durchführungsverpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzureichen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Gesamtvorhaben innerhalb von 6 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Diese Regelungen gewährleisten das städtebauliche Ziel, dass der Bau der Wohnanlage gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in absehbarer Zeit erfolgt.

Werden die vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 100.000,00 für jeden Fall der Fristüberschreitung fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn der Vorhabenträger das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht zu vertreten sind dabei insbesondere alle Fälle höherer Gewalt.

3. Zufahrt und Stellplätze für Edeka-Markt

Der Vorhabenträger hat die aktuell vorhandenen 26 Stellplätze zurückzubauen und die bisherige Zufahrt zu den Edeka-Stellplätzen, die zugleich die Zufahrt zu der geplanten Wohnanlage sein wird sowie 25 Kfz-Stellplätze für den Edeka-Markt neu zu errichten. Diese Nutzungsrechte an Zufahrt und Stellplätzen sowie für Rettungswege und -flächen sind durch Dienstbarkeiten zu sichern.

4. Bauausführung

a) Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet mindestens den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 55“ zu erfüllen. Der Nachweis des KfW EH 55 – Standards ist zum jeweiligen Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen. Ein hierfür qualifizierter Energieberater hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung

und die geplante Baubegleitung den technischen Mindestanforderungen des Standards „Energieeffizienzhaus 55 der KfW“ genügen. Nach Errichtung des jeweiligen Gebäudes – spätestens mit der Nutzungsaufnahme – hat dieser ferner die fachgerechte Durchführung im Hinblick auf den Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55 der KfW“ schriftlich zu bestätigen.

Die Wärmeversorgung ist durch Sole- bzw. Grundwasser-Wärmepumpen oder durch eine zentrale Holzpelletheizung mit Pufferspeicher herzustellen.

b) Baumschutz

Dem Vorhabenträger werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Bäume, etwa Wurzelvorhang, Wurzelsuchgraben und Baumschutzzaun auferlegt, daneben hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine qualifizierte Fachfirma und einen Baumschutzsachverständigen mit der Durchführung dieser Maßnahmen und der Dokumentation und Versorgung etwaiger Verletzungen der Bäume zu beauftragen. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers eine Begutachtung sämtlicher Beschädigungen der geschützten Bäume durch einen unabhängigen Baumsachverständigen beauftragen, um den Grad der Beschädigung festzustellen. Für jede schuldhaft schwerwiegende Verletzung eines Baumes hat der Vorhabenträger eine Vertragsstrafe von 35.000,00 € zu zahlen. Muss ein Baum infolge solch einer Verletzung gefällt werden, ist der Vorhabenträger zudem zu einer Ersatzpflanzung verpflichtet.

c) Spielplatz und Wege

Auf dem Vorhabengrundstück sind verschiedene Wege (Fußgänger, Radfahrer etc.) und ein Spielplatz geplant. Diese hat der Eigentümer des Vorhabengrundstücks auf eigene Kosten zu errichten, zu unterhalten und zu erhalten. Die Benutzung durch die Öffentlichkeit ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

d) Zufahrt

Die Verbindung der auf dem Vorhabengrundstück neu zu errichtenden Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum (Wettmannsberger Weg) obliegt dem Vorhabenträger auf eigene Kosten.

5. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 350.000,00 durch Übergabe einer im Sinne einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage sowie auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts zu stellen.

6. Rücktrittsrecht der Stadt

Die Stadt kann von dem Vertrag zurücktreten, wenn die nach dem Durchführungsvertrag erforderlichen Dienstbarkeiten und die übrigen Grundstücksgeschäfte gem. dem notariellen Vertrag vom 14.06.2022 [s.o. 1 b)] nicht bis zum 31.12.2022 ins Grundbuch eingetragen wurden.

7. Sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen

bezüglich Verkehrssicherung und Haftung, Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der vertraglich übernommenen Verpflichtungen, Wirksamwerden des Vertrags, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss, Wechsel der Vorhabenträgerschaft, Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers, Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen und Schlussbestimmungen.

Beschluss zum Durchführungsvertrag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgestellten Fassung vom 07.07.2022 für das Projekt „Wohnanlage in Lenzfried“ im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerhardingerweg“ mit der BreFa Bauunternehmung GmbH, Woringen wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Durchführungsvertrag in der Fassung vom 07.07.2022 (einseitig von der Vorhabenträgerin unterzeichnet; nur Gremien)