

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße,,**

**[Notarielle Beurkundung erforderlich]**

Zwischen der Stadt Hockenheim  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dieter Gummer  
Rathausstr. 1, 68766 Hockenheim  
nachfolgend „Stadt“ genannt

und

dem Altenheim St. Elisabeth e.V.  
vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Pfarrer und Dekan Jürgen Grabetz, Obere Haupt-  
straße 1, 68766 Hockenheim, geb. 10.01.1962, sowie Herrn Robert Becker, Robert-Bosch-  
Straße 32 a, 68766 Hockenheim, geb. 12.04.1939  
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird gemäß § 12 BauGB folgender städtebauliche Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Der Gemeinderat hat am 27.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ beschlossen. Der beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten und bereits in den städtischen Gremien vorgestellten Vorhabens schaffen.

Der Verein Altenheim St. Elisabeth e.V. beabsichtigt, am bestehenden Standort eine Erweiterung und einen Neubau seines Pflegeheims vorzunehmen.

### **§ 1 Vertragsgrundstücke, Vertragsgegenstand, Fußweg**

(1) Der Vorhabenträger wird Erbbauberechtigter des Flst. Nr. 5275/2 der Gemarkung Hockenheim.

Des Weiteren wird er (zukünftiger) Erbbauberechtigter einer bereits vermessenen Teilfläche des Flurstücks Nr. 5265/8 der Gemarkung Hockenheim.

(2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, entsprechend des als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans auf diesen Flächen ein viergeschossiges Alten- und Pflegeheim zu errichten.

Hierbei soll im ersten Bauabschnitt ein Gebäude auf der bereits vermessenen Teilfläche des Flurstücks 5265/8 errichtet werden. Nach dessen Fertigstellung und Bezug soll das bestehende Altenheimgebäude auf dem Flurstück 5275/2 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Vorhabenträger benutzt weiter die städtischen Flurstücke 7978/4 und 7980 teilweise als Grundstückszufahrt und für Stellplätze (in zwei Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 7980/1). Auch diese Nutzung soll weiterhin beibehalten werden.

(3) Die Flurstücke Nr. 5275/2, Nr. 7980, Nr. 7980/1 und die bereits vermessene Teilfläche des Flurstücks Nr. 5265/8 bilden das Vertragsgebiet. Die Flurstücke sind in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (**Anlage 2**).

Änderungen des Vertragsgebietes bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner in Form eines Änderungsvertrages.

(4) Über die Flst. Nr. 5265/8, Nr. 5275/2 und Nr. 7980 verläuft ein Weg, der im Vorhaben- und Erschließungsplan (dort im Freiflächengestaltungsplan) markiert ist und die Karlsruher Straße mit dem nördlich gelegenen Teil des Ebertparks verbindet. Der Vorhabenträger gestattet die Nutzung dieses Weges ausschließlich für Fußgänger. Die Stadt ist auf Verlangen des Vorhabenträgers verpflichtet auf ihre Kosten Schilder anzubringen, die die Nutzungsbeschränkung kenntlich machen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, auf seine Kosten weitergehende Maßnahmen zu ergreifen, die die Einhaltung der Nutzungsbeschränkung sicherstellen, sofern die Beschilderung nicht nur in Einzelfällen missachtet wird. Dabei ist diejenige Maßnahme zu wählen, die die Leichtigkeit des (fußgänger-)Verkehrs am wenigsten beeinträchtigt. Ferner soll ein Einvernehmen mit der Stadt über die zu ergreifenden Maßnahmen erzielt werden. Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Erhaltungslast für den Weg obliegt dem Vorhabenträger auf seine Kosten.

Die Parteien sind sich bereits jetzt einig, dass während der Bauphase der beiden Bauabschnitte der Weg durch den Vorhabenträger so lange gesperrt werden kann, wie dies aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich ist.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrags**

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Grundrissen der Gebäude von allen Ebenen, den Gebäudeansichten (maßstabsgerecht, mit den grundlegenden Maßangaben), den Gebäudeschnitten (maßstabsgerecht, mit den grundlegenden Maßangaben) sowie dem Freiflächengestaltungsplan (maßstabsgerecht, mit den grundlegenden Maßangaben und Angaben zu den zu verwendenden Materialien) (**Anlage 1**)
- b) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 2**)
- c) Skizze für die Lage des Weges auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplans (**Anlage 3**)

## **§ 3 Verfahren**

(1) Es liegen ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) vor.

(2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Die Stadt hat hierauf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 27.06.2018 beschlossen, der am 30.06.2018 bekannt gemacht wurde. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.

## **§ 4 Durchführung des Vorhabens, Baugrund, Bodenbelastung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für den 1. Bauabschnitt und spätestens 48 Monate nach Inkrafttreten der Satzung für den 2. Bauabschnitt des Vorhabens bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird der Vorhabenträger einen Bauantrag nach § 33 BauGB mit Vorliegen der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einreichen. Spätestens 6 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung des vertragsgegenständlichen Vorhabens für den 1. Bauabschnitt wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen (Spatenstich) und den 1. Bauabschnitt innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig stellen. Spätestens 36 Monate nach der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung für den 2. Bauabschnitt

wird der Vorhabenträger mit dem 2. Bauabschnitt beginnen und innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig stellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten.

(4) Die Parteien gehen davon aus, dass sich auf den Grundstücken Flst. Nr. 5275/2 und 5265/8 entsorgungspflichtiges Bodenmaterial befindet. Wird bei der Bebauung des Grundstücks belasteter Boden angetroffen, gilt folgende Regelung:

Die Kosten der Entfernung von Bodenaushub der Qualitätsstufen Z 1.1 und Z 1.2 gemäß der Einstufung der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007 trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Beseitigung/Entsorgung von auf dem Grundstück Flst. Nr. 5275/2 anfallendem Aushubmaterial der Qualitätsstufen Z 2 und höher, soweit diese die durch die baubedingte Beseitigung von Aushubmaterial der Qualitätsstufen Z 1.2 anfallenden Kosten übersteigen (sog. Sowieso-Kosten), trägt die Stadt bis zu einem Betrag von 440.050,00 €, in Worten: vierhundertvierzigtausendfünzig Euro null Cent (hälftiger Grundstückswert). Im Übrigen verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Beseitigung von etwaigen Altlasten und etwaigen schädlichen Bodenveränderungen einschließlich weiterer erforderlicher Vorbereitungsmaßnahmen zur Baureifmachung durchzuführen.

(5) Die Parteien können des Weiteren nicht ausschließen, dass im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Vorhabenträger die Kosten und Folgekosten einer evtl. notwendig werdenden Grundwasserabsenkung zu tragen hat.

#### **§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen, Bushaltestelle**

(1) Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf den Vertragsgrundstücken, z.B. das Entfernen des vorhandenen Bewuchses, den Rückbau der baulichen Anlagen wie Mauern etc. oder die evtl. notwendig werdende Sicherung oder Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten durchführen. Ggf. erforderliche Genehmigungen oder Abstimmungen z. B. mit Leitungsträgern, Behörden oder Nachbarn erfolgen durch den Vorhabenträger bzw. seinen Beauftragten.

(2) Sofern die auf den jetzigen städtischen Flächen vorhandenen wiederverwendbaren Einbauten wie Natursteinmauern, Pflaster, Bänke etc. zurückgebaut werden müssen, sind diese der Stadt nach vorheriger Absprache in geeigneter Weise für eine mögliche Wiederverwendung zur Verfügung zu stellen.

(3) Zur Durchführung des Vorhabens ist die im Vorhabengebiet vorhandene Bushaltestelle zu entfernen, die teilweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 17/2 (Karlsruher Straße) und teilweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 5265/8 liegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Entfernung auf seine Kosten. Der Boden ist nach dem Abbruch durch den Vorhabenträger herzurichten.

#### **§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Naturdenkmal Ulme**

(1) Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB handelt, gelten gem. Abs. 2 Satz 4 Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eines Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB bedarf es insoweit nicht.

(2) Der Vorhabenträger ergreift Maßnahmen um sicherzustellen, dass die als Naturdenkmal festgesetzte Ulme während der Baumaßnahme nicht geschädigt wird. Vor Baufreigabe ist aufzuzeigen, welche Schutzmaßnahmen während der gesamten Bauphase ergriffen werden, um Beeinträchtigungen von Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Ulme zu vermeiden

(Zufahrt zur Baustelle, Anlieferung/Lagerung des Materials, Kranaufstellung, etc.). Die in der **DIN 18920** (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) festgelegten fachlichen Vorgaben sind zum Schutz der Ulme zwingend einzuhalten und zu überprüfen. Die Maßnahmen sind mit der Abt. Stadt- und Umweltplanung im FB Bauen und Wohnen als für die Naturdenkmale zuständiger Behörde abzustimmen.

### **§ 7 Herstellung von Erschließungsanlagen**

(1) Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig über die Zähringerstraße bzw. Karlsruher Straße erschlossen i.S.v. § 123 BauGB. Vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur erforderlichen Anpassung, Ergänzung bzw. Wiederherstellung der Gehwegflächen an der Karlsruher Straße, des Fußweges sowie der Grundstückszufahrt von der Zähringerstraße auf dem eigenen Grundstück und den Flächen im Eigentum der Stadt.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die innere Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes, sowie des Fußweges soweit er in **Anlage 3** markiert ist und außerhalb des Vertragsgebietes liegt. Die Gestaltung der inneren Erschließungsanlagen und des Fußweges außerhalb des Vertragsgebietes erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**, Plan 6.01). Die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze umfasst die Zufahrten sowie die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dargestellten Flächen einschließlich der Anschlussleitungen für die Ver- und Entsorgungsträger sowie Medienträger.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Stellplätze soweit möglich innerhalb des Vertragsgebietes (**Anlage 2**) zu errichten. Dadurch soll keine Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen vereinbart sein; der Vorhabenträger bleibt berechtigt, Stellplätze im Rahmen des rechtlich zulässigen abzulösen.

### **§ 8 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Dritter**

(1) Im Bebauungsplan sind Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese werden in dem als **Anlage 3** beigefügten Plan genauer bezeichnet. Die Vertragspartner sind sich einig, dass die gekennzeichneten Flächen vom Vorhabenträger unverzüglich, spätestens aber bei Aufnahme der Nutzung im ersten Bauabschnitt für die Öffentlichkeit dauerhaft nutz- und begehbar bereitgestellt werden. Die Beteiligten sind sich einig, dass der Vorhabenträger die Verkehrssicherheits- und Unterhaltslast dieser Flächen nach Maßgabe dieses Vertrages übernimmt bzw. gewährleistet. Auf § 1 Abs. 4 und das dort vereinbarte Recht des Vorhabenträgers den Weg während der Bauarbeiten zu sperren, wird verwiesen.

(2) Zur Sicherung der genannten Verpflichtungen verpflichtet sich der Vorhabenträger – soweit nicht bereits der Erbbaurechtsvertrag eine entsprechende Verpflichtung begründet, oder bereits eine geeignete Sicherung besteht – auf seine Kosten zugunsten der Stadt beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese Verpflichtungen Gegenstand von Dienstbarkeiten sein können, im Übrigen eine Reallast vor allen Belastungen in Abt. III des Grundbuchs zu bestellen. Die Ausübung der Rechte kann von der Stadt Dritten überlassen werden

(3) Im Vertragsgebiet verlaufen Leitungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich – soweit nicht bereits der Erbbaurechtsvertrag eine entsprechende Verpflichtung begründet, oder bereits eine geeignete Sicherung besteht – , auf seine Kosten zugunsten der Stadt beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen, die den Erhalt dieser Leitungen absichern. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

(4) Für den Fall einer Weiterveräußerung seines Grundbesitzes, auch in Teilen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, vorstehende Verpflichtungen, soweit sie nicht Inhalt eines dinglichen Rechts sein können oder noch nicht im Grundbuch gesichert sind, seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

### **§ 9 Kostentragung und Urheberrecht**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger erhält durch seine Kostenerstattung gegenüber der Stadt kein Recht auf Herausgabe der Planunterlagen und -entwürfe. Der Vorhabenträger beansprucht auch keine Rechte nach dem Urheberrecht.

### **§ 10 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung von Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 11 Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 12 Finanzierung**

Die Finanzierung ist gesichert. Eine Finanzierungsbestätigung der Bank wird vor dem jeweiligen Baubeginn vorgelegt.

### **§ 13 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers, Recht der Stadt zur Aufhebung des Bebauungsplans**

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn ihm bis zum 30.08.2019 keine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt.

(2) Die Stadt ist berechtigt, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhabenträger seiner Durchführungsverpflichtung nach § 4 nicht nachkommt oder sein Rücktrittsrecht nach Abs. 1 ausübt. Der Vorhabenträger kann aufgrund der Aufhebung und des Rücktritts weder eine Entschädigung verlangen, noch etwaig geleistete Zahlungen an die Stadt zurückfordern.

### **§ 14 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

(3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 124 Abs. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den

konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

#### **§ 15 Kosten**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieser Urkunde.

Unterschrift Oberbürgermeister

Unterschrift Vorhabenträger