

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 637 "Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße" -  
Durchführungsvertrag  
Friesenheim

KSD 20123712

---

### **A N T R A G**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit Datum vom 14.03.2012 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 637 „Betreutes Wohnen in der Hohenzollernstraße“ wird abgeschlossen.

# **Durchführungsvertrag** gem. §12 BauGB

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 637 „Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße“

Die Stadt Ludwigshafen,  
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse -  
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

der Fa. A+F Haus Baubetreuungs- GmbH  
mit Sitz in  
Sternstraße 57 b  
67063 Ludwigshafen am Rhein  
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Matthias Arenth -  
(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

## **PRÄAMBEL**

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Gemarkung Friesenheim, Flurstücke Nr. 2971/6 und 2971/26 drei Wohnhäuser für betreutes Wohnen zu errichten. Mit den Wohnhäusern sollen insgesamt 52 Wohneinheiten, 24 Stellplätze sowie die erforderlichen Freibereiche hergestellt werden.

Zielpublikum sind ältere Menschen, die sich durch dieses Angebot Unterstützung für den Alltag suchen, damit sie möglichst lange ihren Alltag in der eigenen Wohnung bewerkstelligen können.

Diese Wohnungen können ausschließlich für betreutes Wohnen genutzt werden, da ansonsten der hierfür angesetzte Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen/WE nicht herangezogen werden kann und eine Nutzung in Richtung freier Wohnungsmarkt an dem fehlenden Stellplatznachweis scheitern müsste.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 637 „Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Friesenheim die Flurstücke Nr. 2971/6 und 2971/26 mit insgesamt 3374 qm Grundfläche. Die Wohneinheiten sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden. Zur Sicherung der vorgesehenen Nutzung wird es erforderlich, in der Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz, die entsprechenden Bedingungen aufzunehmen und einen verbindlichen Vertrag mit einem Serviceanbieter abzuschließen.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des von dem Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 1) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 637 „Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße“.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand dieses Vertrages ist die

- Herstellung des in der Präambel genannten Gebäudekomplexes (gemäß Anlage 1),
- die Erstellung der dazugehörigen 24 Stellplätze auf der Grundlage der von dem Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanung,
- hiervon Sicherung von 8 Stellplätzen für die Gemeinschaft (Besucher, Anlieferung, Serviceleistungen),
- die Herstellung der dazugehörigen Freibereiche entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Objektplanung),
- sowie die Sicherung der vorgesehenen Nutzung durch die Weitergabeverpflichtung der Nutzungsregelungen an die Käufer (Kaufvertrag und Teilungserklärung).

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 637 „Betreutes Wohnen in der Hohenzollernstraße“, M 1:1000 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:1000, Stand vom 22.03.2012
- Anlage 2a – 2g: Darstellung des Vorhabens in Ansichten, Grundrissen und Schnitten im Maßstab 1:200
- Anlage 3: Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:250, Stand vom 06.02.2012

## **§ 3 Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers**

### **(1) Fristen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 637 „Betreutes Wohnen in der Hohenzollernstraße“ und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihm die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
3. Der Vorhabenträger wird das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchführen, die Realisierung erfolgt nicht in Bauabschnitten. Die Hochbauten, die Erschließungs- und Parkieranlagen sowie die Außenanlagen sind spätestens 24 Monate nach Baugenehmigung fertig zu stellen. Sollte aus vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Vorhabenträger und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn er nicht innerhalb der in § 4 (1) Nr. 2-3 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 10 dieses Vertrages verwiesen.

## **(2) Nutzungsfestschreibung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen Betreuungsvertrag mit einem Betreiber bzw. Anbieter eines Betreuungsangebotes abzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass bei Vollbelegung der Anlage die wöchentlich zur Verfügung gestellte Betreuungszeit mindestens den Umfang einer regulären Vollzeitbeschäftigung abdeckt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Baulast zuzustimmen, die die Nutzung der Gebäude für Betreutes Wohnen festschreibt. Im Falle von (Vor-) Verträgen zu Veräußerung von Teil- und Sondereigentum ist gleichzeitig zu regeln, dass die zukünftigen Erwerber sich mit einer entsprechenden Baulast einverstanden erklären.
3. Der Vorhabenträger hat in der Teilungserklärung - im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - die Nutzung für Betreutes Wohnen klar zu definieren. Des Weiteren ist verbindlich zu regeln, dass mit einer Nutzung/ Anmietung der Wohnung gleichzeitig ein Betreuungsvertrag mit einem Serviceanbieter verpflichtend ist. Auf diese Regelungen ist auch in Kaufverträgen hinzuweisen. Eine Änderung der Teilungserklärung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt kann das Einvernehmen zur Änderung versagen, wenn sich dadurch die beabsichtigte Planung maßgeblich verändert.

## **(3) Freiflächen**

1. Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
2. Die innen liegenden Häuser sind über den Fußweg, der sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet, rollstuhlgerecht mit max. 6% Gefälle und jeweils einem Zwischenpost mit 1,5m Länge je 6m Rampenweg an die Hohenzollernstraße anzubinden.
3. Zufahrten für die Feuerwehr sind – soweit sie nicht Bestandteil von PKW-Zufahrten oder Gehwegen sind – als Rasenflächen auszubilden.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich 10 kleinkronige und 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ersatzweise entsprechende bestehende Bäume zu erhalten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die aus Artenschutzgründen vorgegebenen Rodungszeiten einzuhalten.

## **(4) Stellplätze, Zufahrten und Wege**

1. PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
2. Es sind mindestens 24 Stellplätze anzulegen. Hiervon sind die folgende Stellplätze für die Gemeinschaft vorzuhalten: Angrenzend zur Hohenzollernstraße sind 2 Stellplätze neben dem Hauseingang für Kurzparken (max. 1 Stunde) z.B. für Arzt/Apotheker/Anlieferung zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze sind entsprechend zu beschriften. Des Weiteren sind hier zwei Besucherstellplätze vorzuhalten. Diese Stellplätze sind ebenfalls entsprechend zu beschriften. Im inneren Bereich sind 3 weitere Stellplätze für Besucher / Serviceanbieter sowie ein Stellplatz für Mitarbeiter vorzuhalten.

## **§ 4 Leistungen der Stadt**

Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen und Anträge zu abstimmungspflichtigen Maßnahmen gemäß diesem Vertrag unverzüglich zu prüfen und die notwendigen verwaltungsinternen Abstimmungen vorzunehmen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens zu arbeiten.

## **§ 5 Abweichungen**

- (1) Abweichungen des Vorhabenträgers von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Ansprechpartner ist der Bereich Stadtplanung, der die interne Koordination bei der Stadt übernimmt oder dem Vorhabenträger den zuständigen Ansprechpartner direkt benennt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (2) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Vorhabenträger und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle einer gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,- EURO je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen.
- (4) Die Vertragsstrafe gemäß Absatz 3 wird nicht fällig, wenn die Abweichung nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit den Vertragspartnern erfolgt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Vertragsstrafe wird nicht fällig und eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Wohneinheiten oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild, die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sowie die beabsichtigte Nutzung keinen Einfluss haben.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Über Änderungswünsche die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen und die keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorhaben haben, ist seitens der Stadt innerhalb von 10 Arbeitstagen zu entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.
- (6) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der

Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

## **§ 6 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 7 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Bauvorhaben, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne).

## **§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die schriftliche Zustimmung der Stadt zum Verkauf einzelner Wohnungen, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde, ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist aber verpflichtet, beim Verkauf einzelner Wohnungen die unter § 3 (2) ff genannten Inhalte in die jeweiligen Kaufverträge aufzunehmen und diese Regelung mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung sicherzustellen.
- (3) Bei Bildung von Wohnungseigentum ist für Abweichungen von den Verpflichtungen nach § 3 (2) ff die Wohnungseigentumsgemeinschaft verantwortlich, ebenso wie für die unter § 5 getroffenen Vereinbarungen zu Abweichungen.

## **§ 9 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 10 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 637 „Betreutes Wohnen in der Hohenzollernstraße“ wirksam.

## **§ 11 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
Frau Dr. Eva Lohse (für die Stadt)

gez.: A+F Haus Arenth

.....  
Herr Matthias Arenth (Vorhabenträger)