

**Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)  
und städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

**zwischen**

**der Gemeinde Stegen,  
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb,  
Dorfplatz 1, 79252 Stegen,**

**– im Folgenden „Gemeinde“ genannt –,**

**und**

**der BM GmbH & Co. KG,  
Gesellschaft für Wohn- und Sozialimmobilien,  
vertreten durch den Geschäftsführer Michael Busam,  
Kaiser-Joseph-Straße. 267, 79098 Freiburg**

**– im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –**

**– im Folgenden zusammen „Vertragsparteien“ genannt –**

**über**

**die Errichtung zweier Wohngebäude mit sozialen Nutzungen in Stegen**

**Vorbemerkung**

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.Nr. 384, 385, 386, 387 und 389 in Stegen. Für die Grundstücke wurde der Bebauungsplan „Stockacker, 3. Änderung“ aufgestellt und eine Baugenehmigung für das auf den Grundstücken geplante Begegnungshaus erteilt.

Die Vorhabenträgerin entwickelt Wohn- und Sozialimmobilien. Der Fokus liegt dabei auf Sozialimmobilien wie z.B. Pflegeheimen, Kindertagesstätten und sozialem Wohnungsbau. Nach Durchführung einer europaweiten Ausschreibung wurde ihr von der Gemeinde der Zuschlag für den Erwerb der Baugrundstücke und die Errichtung des Begegnungshauses erteilt.

Gegen die erteilte Baugenehmigung wurde Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg erhoben. Es wird vorgetragen, dass der bisher bestehende Bebauungsplan aus verschiedenen Gründen unwirksam sei.

Die Vorhabenträgerin hat daher für die betreffenden Grundstücke einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Gemeinde abgestimmt und bei der Gemeinde die Durchführung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Mit diesem soll das Bauvorhaben noch einmal planungsrechtlich gesichert und die vorgesehenen sozialen Nutzungen definiert werden.

 1

## I. Allgemeines

### § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Errichtung zweier Wohngebäude mit integrierten sozialen Nutzungen nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Begegnungshaus“ vom 23.3.2021 liegenden Grundstücke Flst.Nr. 384, 385, 386, 387 und 389 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 387, die derzeit noch im Eigentum der Gemeinde stehen.

### § 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (nachfolgend „VEP“), bestehend aus:
  - Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage, Plan 3.010 vom 23.2.2021 (**Anlage 1a**),
  - Grundriss Erdgeschoss, Plan 3.020 vom 23.2.2021 (**Anlage 1b**),
  - Grundriss 1. OG, Plan 3.030 vom 23.2.2021 (**Anlage 1c**),
  - Grundriss 2. OG, Plan 3.040 vom 23.2.2021 (**Anlage 1d**),
  - Grundriss 3. OG, Plan 3.050 vom 23.2.2021 (**Anlage 1e**),
  - Ansicht Süd/Nord, Plan 3.070 vom 23.2.2021 (**Anlage 1f**),
  - Ansicht Ost/West, Plan 3.080 vom 23.2.2021 (**Anlage 1g**),
2. Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth vom 08.06.2021 (**Anlage 2**)
3. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung B-Plan „Begegnungshaus“ von Dr. Luisa Steiner vom 13.05.2021 (**Anlage 3**).

## II. Vorhaben

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung zweier Wohngebäude mit Außenanlagen nach Maßgabe der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 1a bis 1g**) mit folgenden Nutzungen:

#### Haus 1:

Im Erdgeschoss werden errichtet:

- eine Tagespflege für 17 Besucher auf einer Fläche von ca. 279,5 m<sup>2</sup> (geplanter Betreiber: ZAK Zentrum Ambulante Krankenpflege Joachim Pack, Erwin-Kern-Str. 1, 79252 Stegen),

- ein Netzwerkbüro auf einer Fläche von ca. 60,5 m<sup>2</sup> (Informationsstelle für Bürger und Bürgerinnen, die Hilfe im Alltag benötigen; Organisatin und Koordination von Nachbarschaftshilfe und Alltagsbegleitung; Vermittlung von Fahrdiensten, Verwaltung und Ausgabe von Regio-Karten, Begleitung zum Thema Inklusion; Koordination der ehrenamtlich Tätigen für die Pflegewohngruppe; Begegnungen und Treffs in kleinen Gruppen).

Im 1. und 2. Obergeschoss werden Wohnungen ohne öffentliche Fördermittel errichtet, und zwar

- im 1. Obergeschoss fünf kleinere, barrierefreie Wohnungen, die speziell für ältere Menschen mit Betreuung geeignet sind,
- im 2. Obergeschoss fünf Wohnungen und im 3. Obergeschoss drei Wohnungen.

#### Haus 2a und 2b:

Im Erdgeschoss werden errichtet:

- eine ambulant betreute Wohngruppe für 12 Bewohner einschließlich Multifunktionsraum,
- eine Wohnung mit ca. 40,6 m<sup>2</sup> (ohne Terrassenfläche), die speziell für ältere Menschen (60+ Jahre) mit Betreuung geeignet ist,

Im 1. und 2. Obergeschoss werden Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln aus dem Förderprogramm Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg errichtet, und zwar

- im 1. Obergeschoss neun Wohnungen, die insbesondere für ältere Menschen (60+ Jahre) mit Betreuung geeignet sind,
- im 2. Obergeschoss sieben Wohnungen.

Die Farbgestaltung der Fassade wird gesondert vertraglich geregelt. Die Lage der Lüftungsschächte in den Anlagen 1a bis 1g ist nicht verbindlich.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags, sofern alle hierfür notwendigen Genehmigungen bestandskräftig erteilt sind. Die Vorhabenträgerin versichert, hierzu finanziell in der Lage zu sein. Auf Sicherungsmittel wird seitens der Gemeinde verzichtet.

(2) Eine Baugenehmigung liegt nur für das Vorhaben in einer früheren Form vor. Insoweit wurde am 6.10.2020 vor dem VG Freiburg ein Vergleich geschlossen, der noch einer Umsetzung durch eine Änderungsbaugenehmigung bedarf, die die Gemeinde auf ihre Kosten beantragen wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der zu beantragenden Änderungsbaugenehmigung mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses einschließlich der zugehörigen Freianlagen innerhalb von höchstens 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

(3) Im Fall der Nichterfüllung der Durchführungsverpflichtung durch die Vorhabenträgerin kann der vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. § 9 dieses Vertrages bleiben unberührt.

### **III. Weitere Regelungen**

#### **§ 5 Kooperation**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Gemeinde sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Gemeinde und Vorhabenträgerin wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.

#### **§ 6 Erschließung**

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine nach dem Betriebszweck des Vorhabens hinreichende äußere Erschließung des Grundstücks bezüglich Anbaustraße sowie Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorhanden ist. Die Errichtung der Hausanschlüsse für die Wasserversorgung sowie der Grundstücksanschlüsse und Grundstücksentwässerungsanlagen für die Abwasserbeseitigung richtet sich nach den jeweiligen satzungsrechtlichen Regelungen.

(2) Die Vertragsparteien sind sich weiter einig, dass das Vorhaben einschließlich der Freiflächen und inneren Erschließungsflächen auf einem privaten Grundstück errichtet wird, dessen Eigentümer auch nach Fertigstellung des Vorhabens die Unterhaltungslast, die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht auf dem Baugrundstück obliegen werden.

#### **§ 7 Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen, Verpflichtungen aus Gutachten**

(1) Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt auf Kosten der Gemeinde, da zunächst bereits vor der europaweiten Ausschreibung für die Grundstücksvergabe Planungsrecht von der Gemeinde geschaffen wurde und die Planung nun mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt werden soll.

(2) Die Vorhabenträgerin hat bei der Durchführung ihres Vorhabens die Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplans sowie der in **Anlage 2** und **Anlage 3** beigefügten Gutachten zu berücksichtigen.

#### **§ 8 Beiträge**

Die Erhebung von Anschluss- und Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

#### **IV. Schlussbestimmungen**

##### **§ 9 Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung für die Gemeinde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Begegnungshaus“. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

##### **§ 10 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine weiter gehende Form von Gesetzes wegen erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.


(2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch der Vertrag gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Parteien, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen. Dies gilt sinngemäß auch bei Vertragslücken.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet (z. B. fehlende oder zweifelhafte Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit); die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, der Gemeinde zur Beurteilung dieser Frage eine Bonitätsauskunft und ein Unternehmensprofil des Dritten zu übergeben. Satz 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin ein mit der Vorhabenträgerin im Sinne des § 15 AktG verbundenes Unternehmen ist. Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern und solange die Gemeinde den Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Vertrag nicht schriftlich genehmigt.

(5) Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Gemeinde dem Vertrag zustimmt und entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus der Begegnung“ in Kraft tritt oder für das Vorhaben der Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung bestandskräftig erteilt wird.

Stegen, den 17. Juni 2021



.....  
Bürgermeisterin Fränzi Kleeb  
für die Gemeinde

Freiburg, den 17. Juni 2021



.....  
Michael Busam  
für die Vorhabenträgerin