

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 03.01/2 „Eppingerstraße“
Stadt Fellbach, Stadtteil Fellbach

zwischen

der Stadt Fellbach, vertreten durch Baubürgermeisterin Beatrice Soltys

- nachfolgend **„Stadt“** genannt -

und

der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau,
vertreten durch Herrn Alexander Kentsch
und Herrn Hagen Kallfaß

- nachfolgend **„Vorhabenträger“** genannt -

Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger plant eine bauliche Entwicklung der Flurstücke 3523/3, 3524/1 und 3524 (Eppingerstraße 5-7) in Fellbach. Er verfolgt das Ziel, auf diesen Flächen überwiegend Wohnnutzung zu realisieren (vgl. § 3 Abs. 1).

Hierzu wurde in Abstimmung mit der Stadt ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Grundlage für das neue Planungsrecht ist der überarbeitete Entwurf des 1. Preisträgers: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 15.08.2023 gemäß § 12 BauGB beantragt, für das geplante Bauvorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Der Vorhabenträger hat dazu in Abstimmung mit der Stadt Fellbach einen entsprechenden Vorhaben- und

Erschließungsplan erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahme ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB muss vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Dies ist gleichsam Voraussetzung zur Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).

Die Gemeinde und der Vorhabenträger vereinbaren auf der Grundlage von § 12 Baugesetzbuch (BauGB):

§ 1 Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand dieses Vertrages als Durchführungsvertrag sind Regelungen, die ergänzend zu den Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.01/2 „Eppingerstraße“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu treffen sind. Er enthält u. a. Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, zu Anforderungen an den sozial gerechten Wohnraum, zur Fassadengestaltung und zu Verpflichtungen bei der Rechtsnachfolge.
2. Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und betrifft somit die Flurstücke 3523/3, 3524/1 und 3524 (Eppingerstraße 5-7) in Fellbach, Ortsteil Fellbach.

§ 2

Bestandteile dieses Vertrags

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) bestehend aus:
 - Lageplan – Bestand vom 08.11.2023
 - Lageplan – Planung vom 08.11.2023
 - Ansichten vom 08.11.2023
 - Schnitte vom 08.11.2023
 - Freiflächengestaltungsplan vom 08.11.2023
 - Konfliktlösungen Lärm mit Bericht
2. Barrierearm Wohnen, Empfehlungen für die Anpassung des Wohnungsbestand, Stuttgart 2014 (Anlage 2)
3. Planungskostenvertrag vom 20.03.2023 (Anlage 3)
4. Stellplatzbilanz vom 08.11.2023 (Anlage 4)
5. Skizze Umgang Niederschlagswasser mit überschlägiger Berechnung vom 08.11.2023 (Anlage 5)
6. Qualitäten für Vorhaben, Projekte und Quartiere der IBA'27 (Anlage 6)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

1. Das Vorhaben, das Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.01/2 „Eppingerstraße“ ist, umfasst den Bau eines vielfältigen und nachhaltigen Wohnquartiers mit ca. 37 Wohneinheiten auf kleinem Raum, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 2 Nr.1 des Durchführungsvertrags. Dabei sind die soziale Durchmischung, die gemeinschaftlich genutzten Räume und Freiflächen sowie Urban gardening die Merkmale des neuen Quartiers.
2. Ergänzend dazu wird 1 Wohngruppen und ein „Bewohner-Café“ im geplanten Quartiershaus vorgesehen.
3. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.
4. Das Vorhaben ist Teil des Fellbacher IBA'27- Projekts. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Qualitäten für Vorhaben, Projekte und Quartiere der IBA'27 zu beachten.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.01/2 „Eppingerstraße“ ein vollständiges Baugesuch einzureichen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb 24 Monaten nach Vorliegen einer Baugenehmigung, spätestens jedoch im Jahr 2027 das genehmigte Bauvorhaben fertigzustellen.
3. die Frist für die Durchführung des Vorhabens kann vor deren Ablauf mit Zustimmung der Stadt auf schriftlichen Antrag einmalig um maximal drei Jahre verlängert werden. Voraussetzung für die Verlängerung ist die Darlegung der Gründe für die Verlängerung und der Nachweis, dass das Vorhaben in der verlängerten Zeit fertiggestellt wird.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb dieser, ggf. verlängerten Fristen umgesetzt wurde und dies vom Vorhabenträger zu verantworten ist.

§ 5 Äußere Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

1. die Gebäude in Holzhybridbauweise zu erstellen
2. die Gebäudehülle in Holz entsprechen Anlage 1 auszuführen
3. für die Tiefgarage und die Erschließungskerne, wenn möglich Recycling-Beton zu verwenden
4. Fassadenbegrünung entsprechend der Anlage 1 vorzusehen

§ 6 Wohnungsmix

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ca. 37 Wohnungen mit ca. 2.450 m² Wohnfläche zu erstellen. Diese sind wie folgt aufzuteilen:

55 % der Wohnfläche für Eigentumswohnungen

45 % der Wohnfläche für geförderte Mietwohnungen

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 1 Cluster-Wohnung als integrierte Wohngruppe im Quartiershaus zu erstellen.

§ 7

Geförderter Mietwohnungsbau

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 45% der Wohnfläche des gesamten Wohnungsangebots im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu erstellen. Der Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 33 %.
2. Der Bindungszeitraum beträgt für die vorgesehenen Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau 30 Jahre. Die Bindungsdauer beginnt mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnungen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Mietwohnungen langfristig im eigenen Bestand zu halten.
4. Die Stadt Fellbach weist darauf hin, dass die auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes erlassenen Verwaltungsvorschriften zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg in der Regel Vorgaben zu energetischen Mindestanforderungen (z.B. in der VwV-Wohnungsbau BW 2022 der sog. Neubaustandard plus, der auch die Einhaltung des EH 55 Standards) beinhalten und eine Nachhaltigkeitszertifizierung als Fördervoraussetzung vorsehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung des Vorhabens die zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Mindestanforderungen des jeweiligen Förderprodukts einzuhalten.
5. Die genaue Aufteilung der Wohnungsgrößen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
6. Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF) erhält die Belegungsrechte für 3 Wohneinheiten des geförderten Mietwohnungsbaus. Die Zuteilung der Wohneinheiten erfolgt in Abstimmung.
7. Für alle weiteren Mietwohnungseinheiten werden durch die WDF Belegungsvorschläge an das Siedlungswerk vorgelegt.

§ 8 Abschlag auf Eigentumswohnungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem Verkauf einer Eigentumswohnung an eine Familie mit Kind und dem Vorliegen der entsprechenden Förderbedingungen des Siedlungswerks einen Abschlag vom Verkaufspreis in Höhe von 3.000€ je Kind zu gewähren.

§ 9 Wohngruppen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 1 Wohngruppe mit je ca. 5 Plätzen und einer Wohnfläche von ca. 180 m² Wohnfläche zu erstellen. Die 2. ursprünglich vorgesehene Wohngruppe entfällt in gegenseitigen Einverständnis zugunsten geförderter Mietwohnungen.

§ 10 Barrierefreiheit / Rollstuhlgerecht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

1. zur barrierefreien Erschließung aller Wohnungen nach § 35 LBO (Ausnahme: ~~Maisonette-Wohnungen~~, *Wohneinheiten 203-207*)
2. 25% der Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach § 35, LBO zu erstellen
3. zur barrierefreien Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume
4. zur Umsetzung der DIN 18040, Teil 2, in den beiden Wohngruppen

§ 11 Wohnungsmix / Grundrissvariabilität

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, möglichst alle Wohnungsgrößen entsprechend den Anforderungen des Landeswohnraumförderungsprogrammes zu erstellen.

§ 12

Soziale Angebote und Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, durch bauliche und konzeptionelle Gestaltung Gemeinschaftsräume und -angebote zu schaffen und für deren Betrieb zu sorgen. Dazu gehören u.a.:

1. Urban gardening
2. Quartiersplatz
3. Gemeinschaftliche Flächen für alle Bewohner des Quartiers

§ 13

Mobilitätskonzept/Parkierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Stellplätze für KFZ und Fahrräder entsprechend der Anlage 4 zu errichten.

Ergänzend dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger:

1. zur Errichtung von 3 Bike-Sharing-Stellplätzen
2. zur Errichtung von einem Lastenpedelec-Sharing-Platz
3. zur Errichtung ergänzender Fahrradstellplätze für Besucher
4. zur Errichtung eines Car-Sharing-Stellplatzes
5. alle Tiefgaragenstellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage für die Lademöglichkeit von Elektrofahrzeugen vorzurüsten
6. die für 5. erforderliche Netzanschlussleistung mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen und zu realisieren.

§ 14

Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 NH zu erstellen.

Dafür strebt der Vorhabenträger folgende Konzepte an:

1. ein Nahwärmekonzept mit modularem Aufbau
2. Sektorenkopplung Wärme, Kälte, Eigenstromerzeugung in Form einer Kundenanlage

3. ein Nahwärmenetz auf der Basis von Wärmepumpen, Fotovoltaik und Solarthermie (PVT-Kollektoren)
4. Lüftung mit Wärmerückgewinnung

§ 15 Kanal / Leitungen

Der Vorhabenträger hat sich über den Leitungs- und Kanalbestand aller Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren und die für seine Gebäude/Grundstücke erforderlichen Änderungen oder Erneuerungen mit den Eigenbetrieben Stadtentwässerung Fellbach und den Stadtwerken Fellbach abzustimmen und auf eigene Rechnung auszuführen.

§16 Grün- und Freiflächen, Bepflanzung

Grundlage der Freianlagenplanung bildet der Freianlagenplan des Büros Hannes Hörr Landschaftsarchitektur (Anlage 1).

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der mit der Stadt abgestimmten Grünplanung, der im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Pflanzqualitäten sowie der mit der Stadt abgesprochenen Pflanzenauswahl spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude. Die Grün- und Freiflächen sowie die Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
2. Die Ausführung der Arbeiten ist von einem Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus durchzuführen.
3. Die Pflanzung und Pflege von Bäumen auf privaten Grünflächen und die damit verbundenen Arbeiten inkl. der Verkehrssicherheit liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

§ 17

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erstellung von:

1. Retentionsdächern zur Verzögerung des Regenwasserablaufs und zur qualitativ besseren Begrünung der Dächer (s. Anlage 5)
2. Zisternen zur Bewässerung der gemeinschaftlich genutzten Gärten (s. Anlage 5)

§ 18

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung/Schutz vor Vogelschlag

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten, eine energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Außenbeleuchtung erstmalig zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik bei Einreichung des Bauantrags. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Schutz gegen Vogelschlag an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen.

§ 19

Baustellenlogistik

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Bauablauf- und Koordinierungsplan frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Insbesondere die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen oder Beeinträchtigungen von öffentlichen Flächen sind von der Stadt freizugeben (Amt für öffentliche Ordnung/Tiefbauamt).
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Baumaßnahmen einen Termin mit dem Tiefbauamt der Stadt zur Bestandsaufnahme im öffentlichen Raum zur Beweissicherung durchzuführen.

3. Gegebenenfalls auftretende Schäden im öffentlichen Bereich sind umgehend dem Tiefbauamt zu melden. Die Wiederherstellung der Flächen ist in Absprache mit der Stadt (Tiefbauamt) durchzuführen. Die Kosten für die Wiederherstellung trägt der Vorhabenträger.

§ 20

Rechtsnachfolge und Gemeinderatsvorbehalt

1. Ein eventueller Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt, die nur aus den Gründen gem. § 12 Abs. 5 BauGB verweigert werden darf.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
3. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt für die Erfüllung dieses Vertrages, bis der Rechtsnachfolger in diesen Vertrag mit Zustimmung der Stadt eingetreten ist.
4. Die Stadt erklärt, dass die Unterzeichnung dieses Vertrages unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats erfolgt.

§ 21

Planungshoheit und Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Die Stadträte sind bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.
2. Falls die Stadt aufgrund von Entscheidungen des Gemeinderats das begonnene Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, werden sämtliche bis dahin angefallene Kosten entsprechend dem Planungskostenvertrag vom 20.03.2023 (Anlage 3) vom Vorhabenträger getragen.
3. Die Vertragspartner sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei

Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben – gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.

4. Aus einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.01/2 „Eppingerstraße“ erwachsen gem. § 12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird. Die Stadt wird in diesem Falle weiterhin zusammen mit dem Vorhabenträger eine Realisierung der Bebauung anstreben. Unberührt bleiben die Ansprüche des Vorhabensträgers aus Amtspflichtverletzungen.
5. Der Vorhabenträger erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
6. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung zu tragen hat, ist ausgeschlossen.

§ 22

Vertragsänderungen, 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 Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 23

Wirksam werden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.01/2 „Eppingerstraße“ wirksam.

Fellbach,

STB 27/03/2024

.....
Beatrice Soltys

Baubürgermeisterin,
Stadt Fellbach


.....

Alexander Kentsch

Prokurist, Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau,

in Vollm.


.....

Hagen Kallfaß

Leitung technische Projektent-
wicklung, Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau