

---

# Planungskostenvertrag

(gemäß § 11 Baugesetzbuch)

---

zwischen

Stadt Fellbach, vertreten durch Baubürgermeisterin Beatrice Soltys

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt - und

der Firma Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH & Co.KG,  
vertreten durch Herrn Fabian Caca

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

## I Vorbemerkungen

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flurstücke 304, 310 und 312 in Schmiden baulich neu zu entwickeln. Er verfolgt das Ziel, auf diesen Flächen einen großflächigen Einzelhandel in Kombination mit Wohnnutzung zu realisieren. Die Stadt ist bereit, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen zu schaffen und die bauliche Entwicklung städtebaulich zu ordnen.
- (2) Der vorliegende Planungskostenvertrag hat die Aufgabe zu regeln, wer die Kosten der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplanverfahrens zu tragen hat.

## II Planung

### § 1 Wettbewerbliches Verfahren

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren im Vertragsgebiet sind 6 Teilnehmer an einem städtebaulichen Ideenwettbewerb als anonyme Planungskonkurrenz durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt zu verpflichten. Um der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen Rechnung zu tragen, sollte mindestens die Hälfte der aufgeforderten Teilnehmer einen bewertbaren Vorschlag einreichen.

### § 2 Kosten des wettbewerblichen Verfahrens

Die Kosten für das wettbewerbliche Verfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Preise und ggf. Anerkennungen für die Arbeiten werden vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt festgelegt.

## § 3 Bebauungsplanverfahren

- (1) Das Bebauungsplanverfahren „22.04/6 Alte Schule“ wird von der Stadt durchgeführt.
- (2) Die Kosten für die Erstellung der für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen werden vom Vorhabenträger übernommen. Dazu gehören z. B. Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Artenschutzuntersuchungen.
- (3) Die Beauftragung der Fachgutachter erfolgt durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Es sind dem Vorhabenträger Kopien der Verträge zur Verfügung zu stellen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung den Rechnungsbetrag zu bezahlen. Entstehen Verzugszinsen, weil die Zahlung durch den Vorhabenträger verspätet erfolgt, sind diese von ihm zu tragen.
- (5) Im Rahmen der Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ sind der Stadt bis zum Abschluss dieses Vertrags bereits Gutachterkosten in Höhe von 8.442,34 € (Schalltechnische Untersuchung Büro Heine + Jud Auftrag 14.10.2014 und 29.04.2015: 6.545,00 €; Relevanzuntersuchung Artenschutz Büro Eich Auftrag vom 27.03.2018: 899,64 €; vorübergehende CEF Büro Grünwerk Auftrag vom 04.07.2019: 997,70 €) entstanden.  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten von 8.442,34 € nach Rechnungserhalt innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung entstehen Verzugszinsen, die ebenfalls vom Vorhabenträger zu zahlen sind.  
Die zahlungsrelevanten Informationen werden dem Vorhabenträger mit der Zahlungsaufforderung übermittelt.
- (6) Die Kosten für bereits beauftragte und noch nicht bezahlte Gutachten, die im Rahmen der Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ erforderlich sind, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. (Schalltechnische Untersuchung Büro Heine + Jud Auftrag 29.07.2020: 4.640,00 €; Relevanzuntersuchung Artenschutz Büro Grünwerk Auftrag 28.04.2020: 1.166,50 €). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung den Rechnungsbetrag zu bezahlen. Entstehen Verzugszinsen, weil die Zahlung durch den Vorhabenträger verspätet

- erfolgt, sind diese von ihm zu tragen.
- (7) Zusätzliche Kosten für erforderliche **CEF-Maßnahmen** (continuous ecological functionality-measures,) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Diese beinhalten die Kosten für die Herstellung der Maßnahme, u.U. entstehende Grunderwerbskosten sowie erforderliche Prüf- und Pflegearbeiten. Er verpflichtet sich, nach Abschluss der Maßnahmen die entstandenen Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung den Rechnungsbetrag zu bezahlen. Entstehen Verzugszinsen, weil die Zahlung durch den Vorhabenträger verspätet erfolgt, sind diese von ihm zu tragen.

## § 4 Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren

- (1) Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren „22.04/6 Alte Schule“ trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen die Erstellung eines Bebauungsplans mit dem Leistungsbild nach § 19 Absatz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. Anlage 3 der HOAI.
- (3) Grundlage zur Berechnung ist nach HOAI die Fläche des Geltungsbereichs und die Einstufung in eine Honorarzone. Das Bebauungsplanverfahren „22.04/6 Alte Schule“ wird der Honorarzone II (durchschnittliche Anforderungen) zugeordnet. Bei einer Fläche von 1,1 ha ergibt sich für die Leistungsphasen 1 bis 3 nach §§ 19 und 21 HOAI ein Honorar von 17.904 € zuzüglich des verwaltungsisernen Aufwands gemäß Gemeinderatsvorlage von 2011 von 7.671 €. Dies ergibt eine Gesamtsumme von 25.575 €.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten von 25.575 € nach Rechnungserhalt innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung entstehen Verzugszinsen, die ebenfalls vom Vorhabenträger zu zahlen sind.  
Die zahlungsrelevanten Informationen werden dem Vorhabenträger mit der Zahlungsaufforderung übermittelt.

## § 5 Planungshoheit

- (1) Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den Bebauungsplan „22.04/6 Alte Schule“ als Satzung zu beschließen und in Kraft zu setzen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Gemeinderat Fellbach bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt 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.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung des Bebauungsplans „22.04/6 Alte Schule“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird. Die Stadt wird in diesem Fall soweit möglich eine Fehlerbehebung nach §§ 214, 215 BauGB anstreben.

## III Schlussbestimmungen

### § 6 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

## § 7 Kündigung/Rücktritt

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

## § 8 Wechsel des Vorhabenträgers und Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Er haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in den Vertrag schriftlich genehmigt.

## § 9 Form und Abschriften

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
  - 1 Abschrift der Stadt,
  - 1 Abschrift dem Vorhabensträger.

## § 10 Salvatorische Klausel

- (1) 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 und Folge der geplanten Vorhaben sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu

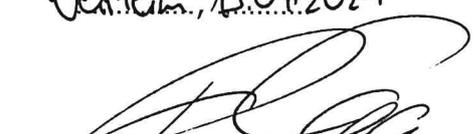
ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

## § 11 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

Ellen, 22.12.2020  
.....  
  
.....  
Beatrice Soltys  
Baubürgermeisterin

Wolfram, 01.01.2021  
.....  
  
.....  
Fabian Caca  
Geschäftsführer