

Vertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Forststraße 3“

Die **Stadt Pforzheim**, – nachfolgend „Stadt“ genannt –

Marktplatz 1,
75175 Pforzheim,

vertreten durch Herrn Bürgermeister Tobias Volle

und

Die **Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Pforzheim**
– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

Simmlerstraße 975172 Pforzheim

vertreten durch ihre Gesellschafter [...]

schließen den nachfolgenden Vertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in
der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung:

Vorbemerkung

In der Innenstadt plant die Vorhabenträgerin auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück, Flurstück Nr. 797, die Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung als Polizeipräsidium („Vorhaben“).

Auf dem bisher unbebauten Grundstück soll ein Neubau entstehen, der sich mit seiner Bauweise in die umgebende Stadtstruktur einfügt. Der geplante Baukörper soll sich 5-geschossig von der Östlichen Karl-Friedrich-Straße über die Fortstraße hinunter staffeln, sodass an der Gymnasiumstraße ein 3-geschossiges Gebäude entsteht.

Zur Realisierung der o.g. Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen strebt die Stadt in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin an, die Aufstellung des Bebauungsplans „Forststraße 3“ („vorhabenbezogener Bebauungsplan“) herbeizuführen, der gem. § 12 BauGB die Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen bildet. Ergänzt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch diesen Durchführungsvertrag, mit welchem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Es werden auch Vereinbarungen getroffen, die eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen gewährleisten.

Die Vertragsparteien vereinbaren zur Umsetzung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen Folgendes:

ENTWURF

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen im östlich der Innenstadt gelegenen Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 1 umgrenzte Fläche.

§ A 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischer Teil Textlichen Festsetzungen Begründung
Anlage 3	Vorhaben- und Erschließungsplan

§ A 3 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organe Pforzheims vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 2 Abs. 3 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan als Satzung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Bebauung des Grundstücks mit Flurstück Nr. 797 („Gebäude“). Die Außenanlagen sollen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan gestaltet werden.

Weitere Angaben und Details sind den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § V 1 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß den Vorgaben dieses Vertrags einschließlich seiner Anlagen und den künftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verwirklichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

(5) Die Vorhabenträgerin informiert die Stadt (PLA) unverzüglich, sobald ihr erkennbar wird, dass die unter Abs. 4 genannte Frist möglicherweise nicht eingehalten werden kann; sie schlägt geeignete Maßnahmen vor, um drohende Verzögerungen abzuwenden und eingetretene Verzögerungen möglichst auszugleichen.

(6) Werden die in Abs. 3 und 4 dieses Paragraphen genannten Fristen nicht eingehalten, behält sich die Stadt vor, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(7) Wenn die in Abs. 3 und 4 dieses Paragraphen genannten Fristen aus nachgewiesenen Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu verantworten hat (z.B. rechtliche Hindernisse, wie Außervollzugsetzung der Baugenehmigung) nicht einzuhalten sind, verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung gehemmt war - im Falle des Abs. 4 zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen - sofern die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis erbringen kann.

§ V 3 Weitere Anforderungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen:

(1) Sofern aus Sicht der Vorhabenträgerin nach Abschluss dieses Vertrags Änderungen der Planung erforderlich werden sollten, sind diese nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich. Eine innere Umorganisation der Gebäude, die sich weder auf deren äußere Erscheinung noch auf deren Erschließung auswirkt, bleibt davon unberührt. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn die Stadt (PLA/ GTA) der geänderten Planung schriftlich bzw. per Fax oder E-Mail zugestimmt hat.

Teil III Erschließungsmaßnahmen

§ E 1 Ausschreibung, Vergabe, Vermessung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen dieses Vertrags durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sowie etwaiger für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erforderlicher Vorbereitungsmaßnahmen gemäß den für öffentliche Auftraggeber geltenden Bestimmungen des Vergaberechts auszuschreiben und die für die Stadt geltenden Vergabe-grundsätze zu beachten. Die Ausschreibung und die Vergabe sind in Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen. Die VOB/B und VOB/C in der aktuellen Fassung findet Anwendung.

(2) Die Vorhabenträgerin kann die im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Ingenieurvermessungen (Entwurfs-, Bau- und Schlussvermessungen) sowie die Wiederherstellung weggefallener Grenzzeichen von der Stadt, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, durchführen lassen.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung. Hierzu zählen auch sämtliche Planungskosten.

§ S 2 Sicherheiten

(1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus Teil III dieses Vertrags, einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von 250.000 € (in Worten: - zweihundertfünfzigtausend Euro-) rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beizubringen.

Zulässige Sicherheiten sind:

- selbstschuldnerische und unbefristete sowie unwiderrufliche Bürgschaften von den Anforderungen nach § 17 Abs. 2 VOB/B genügenden Kreditinstituten oder Kreditversicherern
- die Hinterlegung auf einem Sperrkonto, Treuhandkonto o.ä..

In den Bürgschaften muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet werden.

Während der Bauphase können auf Antrag der Vorhabenträgerin Teilfreigaben der Sicherheit zur Sicherung der Herstellung der Erschließungsanlagen (Vertragserfüllungssicherheit) entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt erfolgen. Maßgeblich ist hierbei, dass die jeweils verbleibende Restabsicherung den noch zu erbringenden Leistungen entspricht. Bis zur Vorlage der Gewährleistungssicherheit gemäß Absatz 2 erfolgen Freigaben bis zu neunzig Prozent der Sicherungssumme nach Satz 1, maximal allerdings bis zur Höhe der Gewährleistungssicherheit nach Absatz 2.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus Teil III dieses Vertrags aus der Sicherheit zu befriedigen.

(2) Unverzüglich nach Abnahme ist von der Vorhabenträgerin für die Dauer der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche der Stadt gegenüber Sicherheit in Höhe von 3 % der Sicherungssumme nach Absatz 1 zur Sicherung der Rechte bei Mängeln zu leisten. Hinsichtlich der zulässigen Sicherheiten gilt Absatz 1 entsprechend. Nach Eingang wird die Sicherheit nach Absatz 1 freigegeben.

§ S 3 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ S 4 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Sie haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt sie ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt und den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 5 Gesamtschuldnerische Haftung

Mit Unterzeichnung dieses Vertrags übernehmen sämtliche Gesellschafter der Vorhabenträgerin gesamtschuldnerisch die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Gesellschafter der Vorhabenträgerin haften gesamtschuldnerisch für sämtliche Ansprüche, die aus oder im Zusammenhang mit diesem Durchführungsvertrag entstehen.

§ 6 Form, Ausfertigungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

§ 7 Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

(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 des geplanten Vorhabens 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.

(3) Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. § 139 BGB wird abbedungen.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entspricht.

§ 8 Kündigung/Rücktritt

(1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt erhalten. Wird dieser Vertrag von einem der Vertragspartner gekündigt, trägt jede Partei die ihr bis dahin entstandenen Kosten.

19.02.2026

Für die Stadt:

Pforzheim, den.....

.....

Tobias Volle
Bürgermeister
Stadt Pforzheim

Für die Vorhabenträgerin:

....., den.....

.....

Gesellschafter

.....

YX
Gesellschafter

ENTWURF