DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOBACHSTRASSE/FELSENKELLERWEG“

ENTWURF VOM 03.08.2026

Die **Stadt Bietigheim-Bissingen**,
Marktplatz 8,
74321 Bietigheim-Bissingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Jürgen Kessing

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

die **Architektura Grundbesitz GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
12529 Schönefeld
vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Lothar Merkt

sowie

Herrn **Müslüm Dikme**
Südliche Alleestraße 45
71679 Asperg

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB:

Präambel

Dieser Vertrag betrifft die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern durch die Vorhabenträger. Das Plangebiet liegt in Bietigheim-Bissingen und umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4846/1, 4846/2, 4846/7 und 4846/11. Der räumliche Umfang des Plangebiets ergibt sich aus der **Anlage 1** zu diesem Vertrag. Die Architektura Grundbesitz GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4846/1, 4846/2 und 4846/7. Herr Müslüm Dikme ist hälftiger Miteigentümer des Grundstücks mit der Flst. Nr. 4846/11. Im Übrigen sind Frau Duygu Dogan, geb. Dikme und Herr Ahmet Dikme Miteigentümer des Grundstücks mit der Flst. Nr. 4846/11 zu je 25%.

Das Plangebiet ist insgesamt 3101 m² groß und überwindet von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 14 Höhenmeter. Die Wobachstraße im Norden des Plangebiets fällt ebenfalls um ca. 3 Höhenmeter von Osten in Richtung Westen ab. Im Westen wird das Plangebiet von einem großen Wohn- und Geschäftshaus mit Supermarkt im Erdgeschoss flankiert. Entlang des Felsenkellerwegs schließt sich im Süden und Osten kleinteilige Wohnbebauung an. Etwa 90 m südlich der Grenze des Plangebiets verläuft auf einem Viadukt eine Bahntrasse. Im Norden befindet sich parallel zur Wobachstraße die Bundesstraße B27. Im Plangebiet befinden sich im Bestand, angebunden an das Wohn- und Geschäftshaus im Westen, ein Wohnhaus mit leerstehenden Geschäftsräumen und das ehemalige Schlachthaus mit Gewölbekeller. Das Plangebiet ist Lärmeinträgen von der B27 sowie der südlich des Plangebiets liegenden Bahntrasse ausgesetzt.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der Fläche durch die Errichtung von insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern (Haus 1 und Haus 2a + 2b) mit zwei Tiefgaragen. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wobachstraße vermittelt städtebaulich zwischen dem hohen Turm im Westen und den niedrigeren Wohnhäusern im Osten. Die Gebäudehöhe der beiden Neubauten liegt unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Häuser auf der Anhöhe im Süden. Die geschlossene Bauweise bietet Lärmschutz für den Innenhof bzw. Grünbereich im Süden. Die Wohnungen mit verschiedenen Wohnflächen ermöglichen einen Wohnmix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen inklusive Loggia bzw. Terrasse, wobei auch barrierefreies Wohnen ermöglicht werden soll. Der Südwestbereich des Plangebiets soll als geschützter Außenbereich mit Spielgeräten für Kinder genutzt werden.

Für das Plangebiet liegen bislang der Bebauungsplan „Felsenkeller II“ aus dem Jahr 1989 und der Bebauungsplan „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“ aus dem Jahr 2004 vor. Diese Bebauungspläne entsprechen nicht den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen für

das Plangebiet und ermöglichen nicht die geplante Wohnbebauung. Deshalb wird als planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung des hier in Frage stehenden Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt; die Bebauungspläne „Felsenkeller II“ und „Felsenkeller II - Stuttgarter Straße 24“ werden, soweit sie das Plangebiet betreffen, aufgehoben. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt den Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB voraus.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1
Vertragsgebiet; Vertragsgegenstand; Vorhabenträger

1. Vertragsgebiet ist der Geltungsbereich des im Entwurfsstadium befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, der sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes (**Anlagen 2** dieses Vertrages) ergibt.

2. Gegenstand des Vertrages ist die bauliche Entwicklung des Vertragsgebietes durch Realisierung des in § 3 dargestellten Vorhabens unter Einhaltung der im vorliegenden Vertrag geregelten Verpflichtungen.

3. Vorhabenträger sind die Architektura Grundbesitz GmbH sowie Herr Müslüm Dikme.

§ 2
Beschreibung des Vorhabens

1. Die Vorhabenträger setzen im Vertragsgebiet unter Errichtung von neuen baulichen Anlagen das Vorhaben „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ um.

2. Frau Duygu Dogan, geb. Dikme und Herr Ahmet Dikme als Miteigentümer des Grundstücks mit der Flst. Nr. 4846/11 zu je 25% sind mit der Errichtung des Vorhabens einverstanden und verzichten auf jegliche Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben sowie den zugrunde liegenden Bebauungsplan.

2. Das Vorhaben ist im Detail in dem als **Anlage 3** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die **Anlage 3 definiert** das Vorhaben verbindlich; soweit nachfolgend auf das „Vorhaben“ verwiesen wird, wird damit sowohl auf die unter vorstehend Ziff. 1 genannten Inhalte als auch auf die Inhalte der **Anlage 3** Bezug genommen.

§ 3
Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Verfahren

1. Die Stadt hat auf Antrag der Vorhabenträger ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Mit diesem Verfahren beabsichtigt die

Stadt nach dem derzeitigen Stand der Planung, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Vorhaben der Vorhabenträger bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wird.

2. Die Stadt ist bereit, auf der Grundlage des von den Vorhabenträgern vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans, der als **Anlage 3** beigefügt ist, eine Beschlussfassung durch ihren Gemeinderat herbeizuführen.

   Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss frei und ungebunden. Eine Risikoübernahme der Stadt erfolgt nicht (vgl. dazu auch nachstehend § 9).

   Den Vertragspartnern ist bewusst, dass eine Verpflichtung zur Fortführung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung der Stadt durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet wird und auch nicht begründet werden kann. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht. Damit besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 4
Durchführungsverpflichtung, Fristen

1. Die Vorhabenträger verpflichteten sich, das Vorhaben auf eigene Kosten und Risiken innerhalb der Fristen gemäß nachstehend Ziff. 2-4 zu realisieren.

2. Die Vorhabenträger verpflichten sich für das Vorhaben spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und mit den Vorgaben der LBO, der LBOVVO und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmenden Bauantrag bei der zuständigen Behörde einzureichen.

3. Die Vorhabenträger verpflichten sich weiter, spätestens zwölf Monate nach Erteilung der Baugenehmigung und Eintritt der Bestandskraft gegenüber allen Zustellungsadressaten mit der Ausführung des Bauabschnitts 1 des Vorhabens zu beginnen.

   Dem Eintritt der Bestandskraft steht es gleich, wenn zwar in der Hauptsache noch ein Rechtsbehelf (z.B. Klage) gegen die Baugenehmigung anhängig ist, aber ein Antrag

auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs im Hauptsacheverfahren (z.B. Klage) rechtskräftig abgelehnt wurde.

4. Schließlich verpflichten sich die Vorhabenträger, das Vorhaben spätestens 26 Monate nach Ablauf der in vorstehend Ziff. 3 geregelten Frist fertig zu stellen.

5. Soweit nach Beginn, aber vor Ablauf der in Ziff. 2 genannten Frist oder der in Ziff. 3 genannten Frist ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO durch einen Dritten beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg eingereicht wird, verlängert sich die betroffene Frist um den Zeitraum ab dem Tag des Eingangs des Normenkontrollantrags beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg bis (einschließlich) zum Tag der Beendigung des Normenkontrollverfahrens.

6. Die Vorhabenträger erklären, zur Realisierung des Vorhabens innerhalb der vorstehend genannten Zeiträume bereit und in der Lage zu sein. Sie können bei der Stadt schriftlich die Verlängerung der in vorstehend Ziff. 2 bis 4 genannten Fristen vor deren Ablauf beantragen. Die Vorhabenträger haben mit Einreichung des Antrags zu benennen, hinsichtlich welcher Frist sie bis zu welchem Datum eine Fristverlängerung beantragen, und jeweils die Gründe für die beantragte Fristverlängerung zu benennen. Über den Antrag entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen.

7. Beantragen die Vorhabenträger eine Verlängerung einer in Ziff. 2-4 genannten Frist mit der Begründung, dass die vertraglich geregelte Frist nicht eingehalten werden kann, weil ein vollständiger, gemäß den einschlägigen Vorschriften bei der zuständigen Stelle eingereichter Antrag auf Förderung der gemäß nachstehend § 6 herzustellenden geförderten Wohnungen aufgrund überlanger Verfahrensdauer nicht verbeschieden wurde, soll die jeweils betroffene Frist entsprechend der Überlänge des Förderbescheidverfahrens verlängert werden.

8. Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn die in den vorstehenden Ziff. 2-4 genannten Fristen bzw., soweit die Fristen nach vorstehend Ziff. 5, 6 oder 7 verlängert wurden, die verlängerten Fristen nicht eingehalten werden.

§ 5
Weitere Pflichten der Vorhabenträger; Gestaltung

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich dazu, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

   Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von im Textteil des Bebauungsplans unter Ziff. A9 genannten Schlafräumen, schutzbedürftigen Räumen und/oder Außenwohnbereichen zum Gegenstand haben, den fachlichen Nachweis der Einhaltung der in Ziff. A9 des Textteils des Bebauungsplans enthaltenen Festsetzungen zu erbringen. Dieser fachliche Nachweis ist bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben mit Einreichung des Bauantrags zu erbringen; in allen anderen Fällen ist der Nachweis spätestens einen Monat vor Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

2. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in den Festsetzungen im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziff. A8) auf eigene Kosten umzusetzen. Sie verpflichten sich zudem, die im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Ziff. A10) auf eigene Kosten umzusetzen.

   Sollten im weiteren Verfahren bzw. bei der späteren baulichen Umsetzung über die vorstehend genannten Maßnahmen hinaus weitere Natur-/Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind die Vorhabenträger verpflichtet, auch diese Maßnahmen auszuführen, die damit verbundenen Beschränkungen zu beachten und die dadurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

3. Die Vorhabenträger verpflichten sich, das in der **Anlage 3** enthaltene Gestaltungskonzept (insb. bezüglich Fassaden, Fenstern, Balkone) einzuhalten. Wenn die Vorhabenträger Änderungen am Gestaltungskonzept vornehmen möchten, sind sie verpflichtet, das veränderte Gestaltungskonzept der Stadt zur Freigabe vorzulegen. Die Vorhabenträger verpflichten sich, erst nach Freigabe des Gestaltungskonzepts durch die Stadt einen (erneuten) Bauantrag einzureichen. Das Vorhaben stellt aufgrund seines Umfangs und seiner Funktion einen zentralen Baustein im Stadtgebiet dar und muss sich daher angemessen in die Umgebung einfügen. Die Parteien sind sich daher einig, dass eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gestaltung an-

gestrebt wird. Die Außenanlagen (insbesondere Verkehrsflächen, Freiflächen, Spielplatzanlagen) sind von den Vorhabenträgern in einem ordnungsgemäßen, gebrauchsfähigen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

4. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Eintragung der in **Anlage 6** geregelten Dienstbarkeiten und Reallasten binnen sechs Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bewilligen, zu beantragen und die Unterschriften unter die Bewilligung notariell beglaubigen zu lassen. Herr Dikme verpflichtet sich, binnen gleicher Frist die Bewilligung und notarielle Beglaubigung auch bzgl. Herrn Ahmet Dikme und Frau Duygu Dogan geb. Dikme beizubringen. Der Entwurf des Dokuments zur Bewilligung und notariellen Beglaubigung liegt als **Anlage 6** bei. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit und der Reallast tragen die Vorhabenträger.

   Die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und der Reallasten soll jeweils grundsätzlich im Rang vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs erfolgen. Der Eigentümer bewilligt und beantragt den Rangrücktritt. Die Eintragung soll im Übrigen und vorerst an nächstoffener Rangstelle erfolgen; jedoch erfolgt die Eintragung der Dienstbarkeit ausdrücklich im Rang vor der Reallast.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vertragsgebiet ist bereits erschlossen. Die Parteien gehen davon aus, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens der Vorhabenträger keine wesentlichen Maßnahmen zur Erweiterung, Erneuerung oder Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich werden. Soweit dies gleichwohl der Fall sein sollte, treffen die Parteien bereits jetzt die folgenden Vereinbarungen.

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, erforderliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Fristen von § 2 dieses Vertrags auf ihre Kosten und ihre Verantwortung durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind nach dem Stand der Technik und den Festsetzungen des Bebauungsplans durchzuführen. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, sämtliche erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen.

(3) Die mangelfreie endgültige (Wieder-)Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur gemeinsamen Abnahme mit der Stadt und zur Erstellung eines Abnahmeprotokolls, das die mangelfreie endgültige Herstellung feststellt. Unwesentliche Mängel stehen der Abnahme nicht entgegen.

(4) Während der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen obliegt den Vorhabenträgern die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, die Stadt von jeglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung ihm obliegender Verkehrssicherungspflichten freizustellen. Die Stadt übernimmt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich öffentlicher Erschließungsanlagen nach Erstellung des Abnahmeprotokolls.

(5) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und haben sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung zu setzen und Ersatzvornahme anzudrohen. Erfüllen die Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträger auszuführen bzw. ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 7
Verpflichtung zur Herstellung und Vermietung von Wohnungen nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG)

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich, 20 % der Wohnflächen der im Plangebiet insgesamt zu errichtenden Wohnungen nach den Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) und den aufgrund des LWoFG erlassenen Vorschriften für die Errichtung sozialen Mietwohnraums (z.B. zu Mindest-/Maximalgröße; Aufteilung) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten. Sie verpflichten sich ferner, die vorgenannten Wohnungen nach den Vorgaben des LWoFG und der aufgrund des LWoFG erlassenen Vorschriften zu vermieten.

   Die vorgenannten Wohnungen sind innerhalb der für die Gesamtfertigstellung des Vorhabens geltenden Frist nach § 4 Ziff. 4 bezugsfertig herzustellen. Wenn die Gesamtfertigstellungsfrist nach § 4 Ziff. 6 und 7 durch die Stadt verlängert wird, gilt diese Fristverlängerung auch für die vorstehend geregelte Herstellungsverpflichtung.

   Den Vorhabenträgern obliegt die Wahl, welche der zu errichtenden Wohnungen solche i.S.d. Unterabsatz 1 sein sollen. Den Vorhabenträgern steht frei, die Wohnungen i.S.d. Unterabsatz 1 auf verschiedene Grundstücke im Plangebiet zu verteilen oder sie auf einem Grundstück bzw. in einem Gebäude zu bündeln. Die Vorhabenträger haben der Stadt nach Errichtung der Wohnungen i.S.d. einen Plan zur Verfügung zu

stellen, welche Wohnung auf welchem Grundstück der Bindung nach Abs. 1 unterliegt.

2. Die in Ziff. 1 benannten Wohnungen dürfen ausschließlich an den Personenkreis überlassen werden, der in der Förderzusage für die in Ziff. 1 benannten Wohnungen genannt ist. Soweit die Förderzusage hierzu keine bzw. keine vollständige Regelung enthält, dürfen die in Ziff. 1 benannten Wohnungen ausschließlich an einen Wohnungssuchenden überlassen werden, der gemäß den Vorgaben des LWoFG in der jeweils geltenden Fassung (zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses: § 15 Abs. 1 LWoFG) wohnberechtigt ist.

3. Die Miethöhe ist für die in Ziff. 1 benannten Wohnungen jeweils auf eine Dauer von 25 Jahre ab dem Zeitpunkt ihrer jeweiligen Bezugsfertigkeit begrenzt. Der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist den Vorhabenträgern durch die Stadt auf Antrag zu bescheinigen. Der Antrag kann durch jeden Vorhabenträger alleine gestellt werden. Die Miethöhe für (Garagen-)Stellplätze darf innerhalb des Bindungszeitraums nicht die ortsübliche Miete überschreiten.

4. Die Miethöhe für die in Ziff. 1 benannten Wohnungen muss bei Abschluss des jeweiligen Mietvertrages um mindestens 33 % unterhalb der jeweils aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Entgegen den Bestimmungen der VwV-Wohnungsbau BW 2022 ist eine Absenkung um weniger als 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zulässig.

5. Die Zulässigkeit einer Mieterhöhung für die in Ziff. 1 benannten Wohnungen während der Laufzeit des Mietvertrages richtet sich nach den Vorschriften des LWoFG. Zudem muss die Miete nach Mieterhöhung mindestens 33 % unterhalb der jeweils aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

6. Für die in Ziff. 1 genannten Wohnungen hat der Vorhabenträger, der (Mit-)Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die in Frage stehende Wohnung liegt, der Stadt bei jeder Neuvermietung und bei jeder Mietvertragsänderung unverzüglich nach Vertragsschluss auf eigene Kosten unaufgefordert eine Mehrfertigung des Mietvertrages zu überlassen. Mieterhöhungen für die in Ziff. 1 genannten Wohnungen sind der Stadt innerhalb von drei Monaten nach der jeweiligen Mieterhöhung unaufgefordert durch den jeweiligen Vorhabenträger mitzuteilen.

7. Zur Sicherung der vorstehend geregelten Belegungsbindung bzgl. der in Ziff. 1 genannten Wohnungen verpflichten sich hiermit die Vorhabenträger, soweit sie Eigentümer des jeweiligen Grundstücks sind, auf dem die Wohnung i.S.d. Abs. 1 liegt, die Eintragung von auf die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit befristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Lasten der Flurstücke jeweiligen Grundstücke mit jeweils folgendem Inhalt zu bewilligen:

   „Die genannten Wohnungen, die auf dem Grundstück errichtet werden, dürfen auf die Dauer von fünfundzwanzig (25) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden. Diese Benennung gilt als erteilt für Personen, die einen Wohnberechtigungsschein nach den Bestimmungen des Landeswohnraumfördergesetzes Baden-Württemberg bzw. einer gesetzlichen Nachfolgeregelung nachweisen; dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.
   Die Dienstbarkeit erlischt mit Ablauf der vorgenannten Befristung.“

   Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung jeweils im betroffenen Wohnungsgrundbuch abzusichern.

   Vorsorglich wird für den Fall, dass das Grundbuchamt eine Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten aufgrund eines nicht eintragungsfähigen Inhalts ablehnt, vereinbart, dass in diesem Fall die Eintragung von Dienstbarkeiten mit einem Inhalt erfolgt, der dem vorgenannten Inhalt möglichst nahe kommt.
   Ebenfalls vorsorglich wird hiermit für den Fall, dass die vorstehend geregelte Verpflichtung zur Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit entfällt, wenn das Land Baden-Württemberg bzw. die für das Land tätige Stelle (derzeit: L-Bank) dem jeweiligen Vorhabenträger mitteilt, dass die Eintragung einer Dienstbarkeit mit vorstehend geregeltem Inhalt als förderschädlich angesehen wird. Ist die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Kenntniserlangung von der Mitteilung des Landes zur Förderschädlichkeit bereits im Grundbuch eingetragen, so ist die Stadt verpflichtet, die für die Löschung der Dienstbarkeit erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen; die Kosten der Löschung der Dienstbarkeit trägt der jeweilige Vorhabenträger.

8. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Eintragung der unter vorstehend Ziff. 7 benannten Dienstbarkeiten binnen sechs Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bewilligen und die Unterschriften unter die Bewilligung notariell beglaubigen zu lassen. Herr Dikme verpflichtet sich, binnen gleicher Frist die

Bewilligung und notarielle Beglaubigung auch bzgl. Herrn Ahmet Dikme und Frau Duygu Dogan geb. Dikme beizubringen. Der Entwurf des Dokuments zur Bewilligung und notariellen Beglaubigung liegt als **Anlage 4** bei. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten tragen die Vorhabenträger. Die Kosten der späteren Löschung trägt der Grundstückseigentümer.

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind erstrangig einzutragen. Abweichend hiervon erfolgt jedoch dann eine Eintragung im Range nach einer zur Finanzierung der Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundschuld zu Gunsten einer deutschen Bank bzw. eines deutschen Kreditinstituts, wenn die Stadt dem zustimmt. Die Stadt ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der jeweilige Vorhabenträger gegenüber der der Stadt schriftlich glaubhaft macht, dass die Finanzierung des Vorhabens ohne Erteilung der Zustimmung nicht oder nur zu erheblich ungünstigeren Konditionen möglich wäre und sichergestellt ist, dass die durch die Grundschuld gesicherten Darlehen ausschließlich für die Realisierung des Vorhabens verwendet werden können; im Übrigen steht die Erteilung der Zustimmung im Ermessen der Stadt.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf der Bindung auf Antrag für die Dienstbarkeiten eine Löschungsbewilligung zu erteilen.

9. Die Vorgaben der Ziff. 1-6 gelten für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

10. Die Vorhabenträger haften nur für die Errichtung der Wohnungen nach Ziff. 1 als Gesamtschuldner. Nach der Übergabe des Lageplans der Wohnungen nach Ziff. 1 Abs. 3 S. 3 haftet für die Verpflichtungen des § 6 nur derjenige Vorhabenträger, der (Mit-)Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem sich die jeweils in Frage stehende Wohnung befindet.

§ 8
Veröffentlichungsrecht

Die Vorhabenträger sind damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit zugänglich sowie in Gemeinderatssitzungen öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 e) DSGVO für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die

im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde. Die Bauleitplanung liegt im öffentlichen Interesse und erfolgt durch die Stadt als Verantwortliche. Diese Aufgabe kann ohne die Veröffentlichung des Durchführungsvertrags nicht oder nicht in rechtmäßiger Weise erfüllt werden.

§ 9
Kostentragung

1. Die Vorhabenträger tragen alle der Stadt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ und der Ausarbeitung des vorliegenden Vertrages entstandenen und künftig entstehenden Kosten in voller Höhe einschließlich der anfallenden Mehrwertsteuer, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

   Über die Notwendigkeit der Einholung bzw. Beauftragung von Fachbeiträgen, Gutachten und Rechtsberatung entscheidet die Stadt nach Abstimmung mit den Vorhabenträgern nach pflichtgemäßem Ermessen.

2. Die Vorhabenträger haben der Stadt die durch sie gemäß vorstehend Ziff. 1 zu tragenden Kosten jeweils binnen vier Wochen ab Eingang der Rechnung der Stadt zu erstatten. Die Zahlung hat auf das seitens der Stadt mit Übersendung der Rechnung benannte Bankkonto der Stadt zu erfolgen.

3. Die vorliegende Kostenregelung gilt für alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben bereits angefallenen und in Zukunft noch anfallenden Kosten.

4. Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Regelungen des vorliegenden Vertrages ihre öffentlich-rechtlichen Pflichten zur Leistung von Abgaben (z.B. Erschließungsbeiträge, Wasserversorgungs- oder Abwasserbeiträge, Kosten nach § 135a BauGB) nicht berühren, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt.

5. Die Vorhabenträger haben der Stadt die in Ziff. 1 benannten Kosten jeweils binnen 4 Wochen ab Eingang der jeweiligen Rechnung zu erstatten. Die Zahlung hat auf folgendes Bankkonto der Stadt zu erfolgen:

IBAN: DE86 6049 1430 0430 3250 02
BIC: GENODES1VBB

5. Die Vorhabenträger haben alle bei Ihnen anfallenden Kosten – insbesondere die Kosten der Beauftragung der baldauf architekten und stadtplaner gmbh mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ und die Kosten der von ihrer Seite beauftragten projektbegleitenden Rechtsberatung – selbst zu tragen.

§ 10
Haftungsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese in Hinblick auf die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes oder im Übrigen im Zusammenhang mit seinem Vorhaben tätigten oder getätigt haben, ist ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn es nicht zum Satzungsbeschluss kommt, wenn der Gemeinderat einen Bebauungsplan beschließt, der von den Vorstellungen der Vorhabenträger abweicht, wenn ein vom Gemeinderat zur Satzung beschlossener Bebauungsplan in einem gerichtlichen Verfahren ganz oder teilweise, prinzipaliter oder inzidenter, für unwirksam erklärt wird sowie dann, wenn eine Baugenehmigung nicht erteilt oder aufgehoben wird. Insbesondere in diesen Fällen sind auch sämtliche Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt ausgeschlossen.

§ 11
Ansprechpartner

1. Die an die Stadt gerichtete Kommunikation, insbesondere der Schriftverkehr, ist an folgende Stelle zu richten:
   - Kommunikation in Schriftform (§ 126 BGB): Stadt Bietigheim-Bissingen, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht, Bahnhofstraße 1, 74321 Stadt Bietigheim-Bissingen
   - Kommunikation in Textform (§ 126a BGB): stadtentwicklung@bietigheim-bissingen.de

Im Betreff ist dabei stets folgender Text anzugeben: „Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“.

2. Die an die Vorhabenträger gerichtete Kommunikation, insbesondere der Schriftverkehr, ist an folgende Stelle zu richten:

   - Kommunikation in Schriftform (§ 126 BGB): Architektura Grundbesitz GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 12529 Schönefeld und Müslüm Dikme, Südliche Alleenstraße 45, 71679 Asperg
   - Kommunikation in Textform (§126a BGB): dikme@di-fin.de und info@planwerk-bw.de

   Im Betreff ist dabei stets folgender Text anzugeben: „Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“.

3. Die Vertragspartner verpflichten sich, ihre jeweilige Kommunikation an die vorgenannte Stelle des jeweils anderen Vertragspartners zu richten. Dies gilt insbesondere für fristgebundene bzw. fristauslösende Kommunikation. Soweit im vorliegenden Vertrag eine bestimmte Form für die Kommunikation vorgegeben ist, ist diese einzuhalten; das Wort „schriftlich“ begründet im vorliegenden Vertrag das Erfordernis der Einhaltung der Schriftform (§126 BGB).

   Die Vertragspartner sind verpflichtet, eine Änderung des Ansprechpartners unverzüglich dem anderen Vertragspartner schriftlich mitzuteilen.

§ 12
Kosten

Die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzugs und der Dienstbarkeitsbestellungen tragen die Vorhabenträger, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

§ 13
Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Sie wird erteilt, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen,

dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist und sich der neue Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Annahme der Gefährdung der Durchführung insbesondere dann gerechtfertigt ist, wenn Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des neuen Vorhabenträgers bestehen.

2. Die Vorhabenträger verpflichten sich, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag an etwaige Rechtsnachfolger mit der Maßgabe weiterzugeben, dass auch dieser zur Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger verpflichtet sind. Die Vorhabenträger haften als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben dem Rechtsnachfolger, solange und soweit sie die vorstehend geregelte Weitergabeverpflichtung nicht erfüllen.

§ 14
Kündigung; Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen.

2. Alle Vertragspartner sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht spätestens bis zum 31.12.2027 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ in Kraft getreten ist. Das Rücktrittsrecht entfällt, wenn nach seiner Entstehung und vor Erklärung des Rücktritts der Rücktrittsgrund entfällt.

3. Der Rücktritt kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Entstehen des Rücktrittsrechtes durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragspartner erklärt werden. Die Vorhabenträger können ihr Rücktrittsrecht nur gemeinsam ausüben, das Rücktrittsrecht der Stadt kann diese nur gegen alle Vorhabenträger ausüben.

4. Wird der Rücktritt erklärt, hat der Zurücktretende die Beurkundungskosten zu tragen. Im Übrigen bleibt es bei der in diesem Vertrag vereinbarten Kostentragung. Schadensersatzansprüche und Ersatzansprüche jeglicher Art des Vorhabenträgers sind ausgeschlossen.

§ 14
Haftung der Vorhabenträger

Die Vorhabenträger haften für die sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten gesamtschuldnerisch, soweit nichts anderes bestimmt ist. Dies gilt insbesondere für die Pflichten aus den §§ 4, 5, 6 Ziff. 1, Ziff. 4, 8 und 11.

§ 15
Bestandteile dieses Vertrages

Maßgebend für Art und Umfang aller vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind:

1. Lageplan – **Anlage 1** dieses Vertrages –;
2. der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„**Wobachstraße/Felsenkellerweg**“** vom 31.07.2026 einschließlich Textteil vom 31.07.2026 und Begründung vom 31.07.2026 – **Anlage 2** dieses Vertrages -;
3. der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.07.2026 – **Anlage 3** dieses Vertrages -; bestehend aus
   - Grundriss Untergeschoss
   - Grundriss Erdgeschoss
   - Grundriss 1. Obergeschoss
   - Grundriss 2. Obergeschoss
   - Grundriss 3. Obergeschoss
   - Grundriss 4. Obergeschoss
   - Grundriss 5. Obergeschoss
   - Grundriss 6. Obergeschoss
   - Grundriss Draufsicht
   - Grundriss Dachaufsicht
   - Schnitt 3-3
   - Schnitt 5-5
   - Schnitt C-C
   - Schnitt D-D
   - Schnitt H-H
   - Schnitt I-I
   - Ansicht Nord
   - Ansicht Ost
   - Ansicht Süd

- Ansicht West
- Freiflächen- und Gestaltungsplan
- Maßnahmenplan

4. die Einwilligung zur Eintragung der Dienstbarkeit nach § 7 Ziff. 7, Ziff. 8 – **Anlage 4** dieses Vertrages –;
5. die Zustimmungserklärung nach § 16 Ziff. 1 – **Anlage 5** dieses Vertrages –;
6. Dokument zur Eintragung der Dienstbarkeiten und Reallasten nach § 5 Ziff. 4 dieses Vertrages – **Anlage 6** dieses Vertrages –.

§ 16
Schlussbestimmungen

1. Die zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern am 12.12.2020/16.12.2020/11.01.2021 abgeschlossene Kostentragungsvereinbarung tritt mit Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft. Herr Ahmet Dikme und Frau Duygu Dogan, geb. Dikme, die ebenfalls Parteien des o.g. Vertrages sind, haben einem Außerkrafttreten der vorgenannten Vereinbarung für den in S.1 genannten Fall bereits zugestimmt, **Anlage 5**.

   Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. In gleicher Weise verpflichten sich die Vertragsparteien, eine unbewusste Regelungslücke einvernehmlich in dem Sinne zu schließen, wie sie den Punkt – hätten sie ihn bei Vertragsschluss bedacht – geregelt hätten.

3. Der vorliegende Vertrag wird zum Zeitpunkt der beiderseitigen Unterzeichnung wirksam.

Bietigheim-Bissingen, den

……..

Stadt Bieitigheim-Bissingen

Jürgen Kessing

Bürgermeister

Bietigheim-Bissingen, den

……

Architektura Grundbesitz GmbH

Herr Lothar Merkt

Bietigheim-Bissingen, den

……

Müslüm Dikme