

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim
„Sontheimer Landwehr 10-14“

H

N

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Gz.: 63.3/Habeck

Stand: 08.08.2023



DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49A/29
Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14

zwischen

der Stadt Heilbronn,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Harry Mergel,
dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Ringle,
Cäcilienstraße 51, 74072 Heilbronn,
nachfolgend „Stadt Heilbronn“ genannt

und

der Wohnpark Sontheim Projekt GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Jürgen Kelber und Herrn Kai Peter Uibelhör,
Allee 18, 74072 Heilbronn,
nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt.

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 3360 der Gemarkung Sontheim. Sie beabsichtigt, darauf einen Gebäudekomplex mit Hotel (ca. 140 Zimmer) und 29 Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten. Zudem sind umfangreiche Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am Gebäude sowie auf den Freiflächen des Grundstücks vorgesehen. Mindestens 20 % der geplanten Gesamtwohnfläche werden nach den Bedingungen des sozial geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Das Bauvorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, zur Realisierung des Vorhabens ist somit erforderlich.

Aufgrund der vorliegenden Planung für das Projekt sowie des Umsetzungswillens der Vorhabenträgerin soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB Planungsrecht geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 14.12.2020 die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, beantragt.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zur Einhaltung der Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, und zur Kostentragung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, vom 26.07.2023.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

1. der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, inklusive Begründung der Project GmbH aus Esslingen vom 26.07.2023 (Anlage 1)
2. der Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros Schüle aus Flein vom 26.07.2023 (Anlage 2) zum unter 1. genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 3

Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Hotel mit ca. 140 Zimmern und 29 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit den baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätzen (1 Pkw-Stellplatz je 2 Hotelzimmer, 1 Pkw-

Stellplatz je Wohneinheit) sowie die Anlage, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 4

Abstimmung des Bauvorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Planung des Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14 (Anlage 1), und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) weiterzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor der Einreichung des Bauantrags auf der Grundlage entsprechender Bauvorlagen (insbes. Grundrisse und Ansichten, Dachaufsicht, detaillierte Baubeschreibung zur äußerlichen Gebäudegestaltung mit Farb- und Materialangaben) die Gebäudegestaltung mit dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn abzustimmen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor der Einreichung des Bauantrags die Freiflächengestaltung anhand eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (insbes. Lageplan sowie Schnitte zu Geländegestaltung, Entwässerung und Vegetationstechnik sowie Aussagen zu einer mindestens dreijährigen Entwicklungspflege) ggf. mit Darstellung und Auflistung aller Natur- und Artenschutzmaßnahmen mit dem Planungs- und Baurechtsamt sowie dem Grünflächenamt der Stadt Heilbronn abzustimmen und das Einvernehmen mit beiden Ämtern herzustellen.
- (4) Das Planungs- und Baurechtsamt trägt Sorge dafür, dass die Abstimmung mit der Vorhabenträgerin innerhalb von sechs Wochen nach Überlassung der Planvorlagen erfolgt. Die Vorhabenträgerin wird die Anregungen aus der Abstimmung bei der weiteren Planung und Ausführung der Gebäude bzw. der Freiflächen berücksichtigen und in ihre Entscheidungen einfließen lassen.

§ 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- (1) Die Stadt Heilbronn ist bereit, auf Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans dem Gemeinderat die erforderlichen Anträge für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, vorzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Durchführung des Vorhabens entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu schaffen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, besteht nicht und wird auch nicht zugesichert. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass eine Verpflichtung zur Fortführung eines Bauleitplanverfahrens durch diesen Vertrag ausdrücklich

nicht begründet werden kann. Der Gemeinderat bleibt bei der Beschlussfassung in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung frei und ungebunden. Eine Risikoübernahme der Stadt Heilbronn erfolgt nicht.

§ 6

Durchführung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag inklusive qualifizierten Freiflächengestaltungsplan für das Vorhaben einzureichen und das gesamte Vorhaben einschließlich der sozial geförderten Wohnungen und der Freiflächen spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, fertigzustellen.

Dabei ist folgende zeitliche Staffelung einzuhalten:

1. Der vollständige Bauantrag für das Vorhaben ist spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, einzureichen.
2. Der Förderantrag / die Förderanträge zur Herstellung sozial geförderter Wohneinheiten ist/sind zu stellen:
 - a) durch die Vorhabenträgerin vor Baubeginn. D.h., mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen und Verträge über die Errichtung des Vorhabens wurden noch nicht abgeschlossen.
 - oder
 - b) durch den/die Erwerber vor Unterzeichnung von Kaufverträgen bei der Veräußerung von Wohneinheiten durch die Vorhabenträgerin.
Im Fall der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen ist/sind der Förderantrag / die Förderanträge frühestens ein Jahr vor der Bezugsfertigkeit zu stellen.
3. Mit den Bauarbeiten ist spätestens 12 Monate nach der ersten Förderzusage durch die L-Bank zu beginnen.
4. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung / Baufreigabe zu beginnen.
5. Maßgeblich für den Baubeginn ist die später ablaufende Frist (erste Förderzusage oder bestandskräftige Baugenehmigung/Baufreigabe).

6. Die Freiflächen sind spätestens im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst fertigzustellen.
- (3) Eine Verlängerung der vorgenannten Fristen ist mit Zustimmung der Stadt Heilbronn möglich, soweit es zu Verzögerungen kommt, die nicht die Vorhabenträgerin zu verantworten hat. In diesem Fall ist die Verlängerung mit schriftlicher Begründung bei der Stadt Heilbronn zu beantragen. Die Stadt Heilbronn darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (4) Die vorgenannten Fristen verlängern sich um die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und des behördlichen Widerspruchsverfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Dritte angefochten werden.

§ 7

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, bereits entstandenen und noch entstehenden Kosten für Sach- und Verwaltungskosten sowie erforderliche Leistungen Dritter (z.B. städtebauliche Leistungen, Gutachten und Untersuchungen, Verwaltungspauschale, Auslagen für Plangrundlagen, Vervielfältigungen, Honorare, Modellbauarbeiten, etc.) gemäß Kostenerstattung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (Anlage 3). Auftraggeber der Leistungen ist die Stadt Heilbronn bzw. das durch die Stadt Heilbronn beauftragte Planungsbüro. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf rund 50.000,00 EUR.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt zzgl. zur Vergabepauschale gem. der Kostenerstattung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (Anlage 3) auch die Kosten für den Verwaltungs-/Zeitaufwand, der dem Planungs- und Baurechtsamt für die Abstimmung und Prüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach der Vergabe der städtebaulichen Leistung an die Project GmbH im April 2022 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans entstanden sind. Diese werden auf Stundenbasis (71 EUR/h) abgerechnet.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat sämtliche tatsächlich anfallenden Kosten gemäß (1) und (2) unabhängig von der Realisierung des Vorhabens und des Zustandekommens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, sowie unabhängig von selbst beauftragten Leistungen Dritter und unabhängig vom Rücktritt der Vorhabenträgerin vom Vertrag zu tragen. Die Kosten sind innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung zu begleichen.
- (4) Die nicht in diesem Vertrag geregelten Ansprüche der Stadt Heilbronn (Gebühren, Kostenersätze, Entgelte und Beiträge) werden nicht berührt.

§ 8

Geförderter Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 % der baurechtlich genehmigten Wohnfläche als sozial geförderte Mietwohnungen nach den jeweils maßgebenden Landeswohnraumförderprogrammen innerhalb der nach § 6 Abs. 2 dieses Vertrages geltenden Fertigstellungsfrist bezugsfertig herzustellen. Die Vorhabenträgerin ist frei in der Wahl des jeweiligen Förderprogramms. Die Bindungsdauer beträgt mindestens 25 Jahre.
- (2) Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach den Vorgaben der jeweils geltenden Wohnflächenverordnung und den Bestimmungen in den jeweils geltenden Verwaltungsvorschriften zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg.
- (3) Die Mietabsenkung zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss mindestens 33 % betragen.
- (4) Die geförderten Mietwohnungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu kennzeichnen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vorgenannten Anteil an sozial geförderten Mietwohnungen bei der Vermarktung der Wohneinheiten im Vertrag für die Dauer der vereinbarten Bindungsfristen sicherzustellen. Dies wird durch Grundbucheintragung sichergestellt.

§ 9

Schallschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, - zusätzlich zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen - die bereits in der Konzeptphase des Vorhabens konzipierten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, auf denen die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, basiert. Diese sind:

- a) Ausführung der Fahrgassen der Tiefgarage und der Tiefgaragenrampe: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.
- b) Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit im Rampenbereich der Tiefgarage auf 10 km/h (z.B. durch Beschilderung).
- c) Die Schallabstrahlung etwaiger Lüftungseinrichtungen, Lüftungsschächte o.ä. zur Belüftung der Tiefgarage sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass von ihnen an den Immissionsorten keine maßgeblichen Schallimmissionen zu erwarten sind.

- d) Die Schallabstrahlung der technischen Anlagen auf dem Dach darf einen anlagenbezogenen Schalleistungspegel aller Anlagen von 80 dB(A) nicht überschreiten. Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Technik nicht tonhaltig im Sinne der TA Lärm sein.
- e) Die Verladetätigkeiten im Bereich der Anlieferzone finden bei geschlossenem Tor statt (Schalldämm-Maß $R_w = 12$ dB).
- f) An Fenstern von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Aufenthaltsräume etc.) mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Festverglasungen, Prallscheiben o.ä. vorzusehen. Die betroffenen Bereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Die Belüftung der betroffenen Hotelzimmer wird über Lüftungseinrichtungen sichergestellt.

§ 10

Artenschutzmaßnahme

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung des Büros AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung aus Obersulm von Januar 2023 folgende Maßnahme bzgl. Vögeln umzusetzen:

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch der Gebäude hat gemäß § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. zu erfolgen.

§ 11

Vertragsstrafen

Zur Sicherstellung der Herstellung des Vorhabens und zur Sicherstellung der Einhaltung der Herstellungsfrist werden Vertragsstrafen mit folgenden Maßgaben vereinbart:

- (1) Stimmt die Vorhabenträgerin die Bauvorlagen nicht wie in § 4 (2) dargelegt mit der Stadt Heilbronn ab, so hat sie eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,00 EUR an die Stadt Heilbronn zu zahlen.
- (2) Stellt die Vorhabenträgerin das Einvernehmen zur Freiflächengestaltung nicht wie in § 4 (3) dargelegt mit der Stadt Heilbronn her, so hat sie eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,00 EUR an die Stadt Heilbronn zu zahlen.
- (3) Führt die Vorhabenträgerin die Baumaßnahme nicht gemäß § 6 (1) entsprechend den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den mit dem Planungs- und Baurechtsamt gemäß § 4 (2) abgestimmten Bauvorlagen zur Gebäude- und Fassadengestaltung aus, so hat sie für jeden Verstoß pro angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine durch die Stadt Heilbronn nach billigem Ermessen zu bestimmende Vertragsstrafe, maximal aber 20.000,00 EUR pro Monat für den ein-

zelnen Verstoß, zu zahlen. Bei der Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe ist jeweils insbesondere die Bedeutung und Intensität des jeweiligen Verstoßes zu berücksichtigen.

- (4) Bei Nichteinhalten der Verpflichtung, die Baumaßnahme innerhalb der sich aus § 6 (2) ergebenden Frist abschließend herzustellen, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 EUR für jeden angefangenen Monat, maximal 360.000,00 EUR, an die Stadt Heilbronn zu zahlen.
- (5) Führt die Vorhabenträgerin die Freiflächengestaltung nicht entsprechend des mit der Stadt Heilbronn einvernehmlich abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplans entsprechend der sich aus § 6 (2) Nr. 6 ergebenden Frist aus, so hat sie für jeden Verstoß pro angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine durch die Stadt Heilbronn nach billigem Ermessen zu bestimmende Vertragsstrafe, maximal aber 30.000,00 EUR pro Monat für einen einzelnen Verstoß, zu zahlen. Bei der Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe ist jeweils insbesondere die Bedeutung und Intensität des jeweiligen Verstoßes zu berücksichtigen.
- (6) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen nach § 8 (Geförderter Mietwohnungsbau) nicht nach, so hat sie folgende Vertragsstrafe zu leisten:
1.300,00 EUR pro m² fehlender Wohnfläche
- (7) Führt die Vorhabenträgerin die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und die unter § 9 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen nicht entsprechend der schalltechnischen Untersuchung aus, so hat sie für jeden Verstoß pro angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine durch die Stadt Heilbronn nach billigem Ermessen zu bestimmende Vertragsstrafe, maximal aber 10.000,00 EUR pro Monat für einen einzelnen Verstoß, zu zahlen. Bei der Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe ist jeweils insbesondere die Bedeutung und Intensität des jeweiligen Verstoßes zu berücksichtigen.
- (8) Die Höhe der Vertragsstrafen wird bis zu den vorstehend genannten Beträgen verbindlich festgesetzt. Sie sind fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Vertragsregelungen verstoßen wurde. Vertragsstrafen nach § 11 werden geschuldet, wenn der Vorhabenträgerin nachgewiesen wird, dass sie die Verletzung der in § 11 genannten Verpflichtungen zu vertreten hat und wenn es sich dabei nicht um unwesentliche Verstöße handelt. Die Summe aller nach § 11 geschuldeten Vertragsstrafen wird auf 500.000,00 EUR begrenzt.
- (9) Die Stadt Heilbronn wird die Vertragsstrafen nach (1) - (7) neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Vorhabenträgerin eine Ausräumung der Vertragsverletzung unmöglich oder nicht mehr zweckmäßig ist.
- (10) Andere Maßnahmen, insbesondere Schadensersatzforderungen, werden hiervon nicht berührt. Jedoch wird eine verwirkte Vertragsstrafe auf solche Schadenersatzforderungen angerechnet.

§ 12

Veröffentlichungsrecht

Die Vorhabenträgerin ist 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. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

§ 13

Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Heilbronn auf einen Dritten übertragen. Die Stadt Heilbronn darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht in den Gründen, die im § 12 Abs. 5 BauGB dargelegt sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben den Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt Heilbronn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14

Haftungsausschluss

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht. Eine Haftung der Stadt Heilbronn für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese in Hinblick auf die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des unter (1) genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des in (1) genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

§ 15

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin und die Stadt Heilbronn 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 Durchführungsvertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Heilbronn Gelegenheit zu geben, das Vorhabengebiet jederzeit zu begehen und zu kontrollieren, ob alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und in diesem Vertrag getroffenen Regelungen vollständig und nachhaltig umgesetzt wurden. Die Stadt Heilbronn ist berechtigt, Sachverständige zum Termin hinzuziehen.

§ 16

Wirksamwerden / Auflösung

- (1) Der Vertrag ist vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß § 33 Baugesetzbuch von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung wird der Vertrag wirksam.
- (2) Die Vorhabenträgerin und die Stadt Heilbronn sind jeweils zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt, wenn für das Vorhaben bis zum 31.12.2026 kein bestandskräftiger Bebauungsplan oder kein ausreichendes Baurecht (bestandskräftige Baugenehmigung) vorhanden ist.
- (3) Der Durchführungsvertrag verliert seine Wirksamkeit im Falle
 - a) dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, nach seinem Erlass aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird und zu diesem Zeitpunkt kein ausreichendes Baurecht (bestandskräftige Baugenehmigung) für das Vorhaben besteht,
 - b) dass aufgrund der Nichtdurchführung des Vorhabens der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, aufgehoben oder wesentlich geändert wird.
- (4) Die Verpflichtung zur Kostentragung gemäß § 7 dieses Vertrags gilt unabhängig von den unter (2) und (3) enthaltenen Regelungen.

Für die Stadt Heilbronn:

Heilbronn, den 06. Dez. 2023

Für die Vorhabenträgerin:

Heilbronn, den 09.08.2023



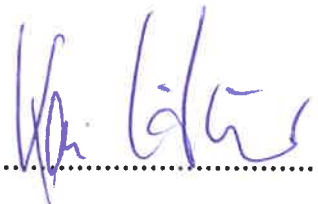
.....

Andreas Ringle
Bürgermeister



.....

Jürgen F. Kelber



.....

Kai Uibelhör

Wohnbau Sontheim Projekt GmbH

Anlagen

1. vorhabenbezogener Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim, Sontheimer Landwehr 10-14, inkl. Begründung der Project GmbH aus Esslingen vom 26.07.2023
2. Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros Schüle aus Flein vom 26.07.2023
3. Kostenerstattung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren vom 17.12.2018

