



Nachvertrag zum Durchführungsvertrag vom 09.08.2023 / 06.12.2023

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

H

N

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Gz.: 63.3/Habeck

NACHVERTRAG

zum

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG vom 09.08.2023 / 06.12.2023

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 und beabsichtigt, darauf einen Gebäudekomplex mit Hotel 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.

Für das Bauvorhaben wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim „Sontheimer Landwehr 10-14“ aufgestellt. Dieser ist seit dem 07.02.2024 rechtskräftig. Der dazugehörige Durchführungsvertrag wurde am 09.08.2023 von der Vorhabenträgerin und am 06.12.2023 von der Stadt Heilbronn unterzeichnet.

Am 12.02.2025 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.

Die Vorhabenträgerin nahm im April 2025 Kontakt mit der Stadt Heilbronn auf, um Änderungen am Konzept – Anzahl der Pkw-Stellplätze, Anteil Wohnraumförderung - vorzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.07.2023 ist Bestandteil des geltenden Bebauungsplans - die Änderungen am Konzept sind darin nicht dargestellt, jedoch im Rahmen des geltenden Planungsrechts (BP 49A/29) zulässig. Die Regelungen aus dem bisherigen Durchführungsvertrag sind entsprechend der Änderungen anzupassen:

Die bisherigen §§ 3 u. 8 werden aufgehoben und durch neue §§ 3 u. 8 mit nachfolgenden Wortlauten ersetzt.

Zudem werden ergänzende Vereinbarungen unter § 12 a Veröffentlichungsrecht, § 15 a Schlussbestimmungen und § 16 a Wirksamwerden / Auflösung getroffen.

Alle übrigen Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag vom 09.08.2023 / 06.12.2023 bleiben bestehen und gelten auch für die Regelungen des Nachvertrags.

§ 3 (Neufassung)

Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Hotel mit ca. 157 Zimmern und 29 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit mindestens den baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätzen sowie die Anlage, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 8 (Neufassung)

Geförderter Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 100 % der baurechtlich genehmigten Wohnfläche als sozial geförderte Mietwohnungen nach den jeweils maßgebenden Landeswohnraumförderprogrammen innerhalb der nach § 6 Abs. 2 des Durchführungsvertrages geltenden Fertigstellungsfrist bezugsfertig herzustellen. Die Vorhabenträgerin hat einen Förderantrag im Landeswohnraumförderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ gestellt. 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 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.

(5) Die Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 4 entfallen insoweit die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Heilbronn in Schriftform bis zum 31.12. des Folgejahres gerechnet nach Einreichung der jeweiligen Anträge nachweist,

- a) dass sie in dem zur Zeit der Antragstellung jeweils verfügbaren Förderprogramm einen vollständigen und ordnungsgemäßen Antrag auf soziale Mietwohnraumförderung für den Neubau von Mietwohnraum gestellt hat und hierzu kein Förderbescheid ergangen ist. Ferner wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Förderbescheids aus nicht in der Sphäre der Vorhabenträgerin liegenden Gründen die Förderung nicht mehr verfügbar war und
- b) die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand bzgl. der in Absatz 1 genannten Wohnungen gestellt hat, hierzu aber kein Förderbescheid ergangen ist oder zum Zeitpunkt des Erlasses des Förderbescheides aufgrund des Fortschritts des Vorhabens oder der Vermietung oder aus nicht in der Sphäre der Vorhabenträgerin liegenden Gründen die Förderung nicht mehr verfügbar war.

Wenn die Einreichung eines Antrags auf Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand i.S. des lit. b) nach den im jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm enthaltenen Förderbestimmungen nicht zulässig ist, soweit und solange bzgl. derselben Wohnungen ein Antrag auf soziale Mietwohnraumförderung für den Neubau von Mietwohnraum nach lit. a) anhängig ist, kann der Antrag nach lit. b) durch die Vorhabenträgerin erst eingereicht werden, wenn der Antrag nach lit. a) verbeschieden wurde. Erfolgt auf einen vollständigen und ordnungsgemäßen Antrag der Vorhabenträgerin zwar eine Zuteilung von Fördermitteln, jedoch in geringerer Höhe als die nach Absatz 1 beantragten 100 %, reduziert sich die Verpflichtung aus Absatz 1 um die jeweilige Minderzuteilung.

§ 12 a

Veröffentlichungsrecht

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Nachvertrag zum Durchführungsvertrag in einer Gemeinderatssitzung öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

§ 15 a

Schlussbestimmungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Heilbronn Gelegenheit zu geben, das Plangebiet jederzeit zu begehen und zu kontrollieren, ob alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag sowie in diesem Nachvertrag getroffenen Regelungen vollständig umgesetzt wurden. Die Stadt Heilbronn ist berechtigt, Sachverständige zum Termin hinzuzuziehen.

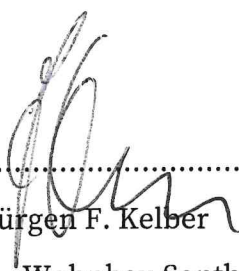
§ 16 a
Wirksamwerden / Auflösung

Der Nachvertrag wird erst wirksam, wenn beide Vertragsparteien den Vertrag rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

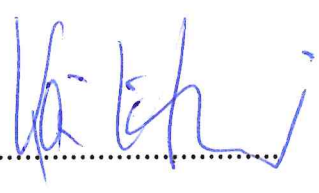
Für die Stadt Heilbronn:
Heilbronn, den

Für die Vorhabenträgerin:
Heilbronn, den 05.06.2025

.....
Andreas Ringle
Bürgermeister


Jürgen F. Kelber

Wohnbau Sontheim Projekt GmbH


Kai Uibelhör

