

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „Kilianstr 14+20“

zwischen

der Stadt Heilbronn, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Harry Mergel, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Wilfried Hajek, nachfolgend kurz „Stadt Heilbronn“ genannt

und

der Helvetic Investment GmbH., Wiesbaden, vertreten durch Herrn Dr. Michael Schuppli, nachfolgend kurz „Vorhabenträgerin“ genannt.

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 48/4, Nr. 48/5 und beabsichtigt dort ein Hotel mit 144 Zimmern, 4 Konferenzräume und einer Mittelgarage mit 17 PKW Stellplätzen, sowie 29 oberirdischen Fahrradstellplätzen zu errichten.

Das Vorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig. Die Vorhabenträgerin hat mit ihrem Schreiben vom 27.11.2020 die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch beantragt.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Einhaltung der Vorschriften und Hinweisen des Bebauungsplanes Heilbronn 01B/33 „Kilianstr. 14+20“ und zur Kostentragung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „Kilianstr. 14+20“ und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird.
- b) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteil des Vertrages

Bestandteil des Vertrags ist der Vorhaben und Erschließungsplan von 27.11.2020.

§ 3

Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 144 Zimmern, 4 Konferenzräume und einer Mittelgarage mit 17 PKW Stellplätzen, sowie 29 oberirdischen überdachten Fahrradstellplätzen auf den Flurstücken Nr. 48/4, Nr. 48/5, analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.11.2020 bedürfen der Zustimmung der Stadt Heilbronn.

§ 4

Durchführung des Vorhabens

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01B/33 Heilbronn „Kilianstr. 14+20“.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das gesamte Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe fertigzustellen. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Einbauten und Möblierungen müssen zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt sein.

Folgende zeitliche Staffelung ist dabei einzuhalten:

Der Bauantrag / die Bauanträge für das Gesamtvorhaben sind spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01B/33 „Kilianstr. 14+20“ einzureichen.

Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung / Baufreigabe zu beginnen.

- 3) Die vorgenannten Fristen verlängern sich um die Dauer des gerichtlichen Verfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Dritte angefochten werden oder in sonstiger Weise gegen das Bauvorhaben vorgegangen wird.

§ 5

Vertragsstrafe und Sicherheit

Das im Rahmen dieses Durchführungsvertrags herzustellende Bauvorhaben des Vorhabenträgers liegt unmittelbar an der Allee.

Zur Sicherstellung der Herstellungsfrist wird eine Vertragsstrafe folgenden Maßgaben festgesetzt:

- 1) Stellt die Vorhabenträgerin das Bauwerk schuldhaft nicht innerhalb der in §4 Abs. 2 festgesetzten Frist her, hat sie eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000 Euro je angefangenen Monat der Fristüberschreitung an die Stadt Heilbronn zu zahlen.
- 2) Die Höhe der Vertragsstrafe wird bis zu den vorstehenden genannten Beträgen verbindlich festgesetzt. Sie sind fällig, sobald festgestellt werden kann, dass gegen die Vertragsregelungen

gemäß §4 verstoßen wurde. Die Vertragsstrafe beträgt insgesamt maximal 450.000 Euro.

- 3) Die Vorhabenträgerin leistet eine Sicherheit, die die Zahlung der möglichen Vertragsstrafe sicherstellen soll. Die Sicherheit ist durch Bürgschaft unter Verzicht auf Vorklage in Höhe von 450.000 Euro durch eine in der europäischen Union zugelassenes Kreditinstitut oder von einem Kreditversicherer zu erbringen. Alternativ kann der Vorhabenträger ein Bankkonto mit einem Guthaben von 450.000 Euro der Stadt verpfänden.
- 4) Die Vorhabenträgerin hat die Sicherheit zusammen mit der Baubeginnanzeige bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Leistet die Vorhabenträgerin die Sicherheit nicht oder nicht vollständig, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen und den Bebauungsplan sowie die Baugenehmigung aufzuheben.
- 5) Die Vertragsstrafe wird vierteljährlich durch die Stadt angefordert. Wird die Vertragsstrafe nicht innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Tagen entrichtet, kann sich die Stadt jeweils anteilig aus der Sicherheitsleistung bedienen.
- 6) Anderer Maßnahmen, insbesondere Schadensersatzforderungen, werden hiervon nicht berührt.
- 7) Die Stadt ist verpflichtet, die vollständige Freigabe des Betrages unverzüglich zu erklären, sobald die Vorhabenträgerin angezeigt hat, dass das Gebäude im Sinne des §4 Abs. 2 fertig gestellt ist.

§ 6

Nachprüfbarer Finanzierungsnachweis

Aufgrund der §12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch hat die Vorhabenträgerin nachzuweisen, dass sie „in der Lage ist“ das Vorhaben zu realisieren.

Dies ist durch einen nachprüfbaren Finanzierungsnachweis zu belegen. Der Finanzierungsnachweis ist vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens zusammen mit dem unterschriebenen Durchführungsvertrag der Stadt Heilbronn vorzulegen.

Der durch die Vorhabenträgerin unterzeichnete Durchführungsvertrag sowie der Finanzierungsnachweis sind Voraussetzungen für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn „Kilianstr. 14 + 20“.

§ 7

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird nach Errichtung des Gebäudes Kilianstr. 14+20 am Gebäude befestigt werden.

§ 8**Kostentragung**

- 1) Die Vorhabenträgerin trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des geplanten Bebauungsplans 01B/33 „Kilianstr. 14+20“ bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten für Sach- und Verwaltungskosten sowie erforderliche Leistungen Dritter (z.B. Verwaltungspauschale, gemäß Beschluss Gemeinderat vom 17.12.2018, Gutachten und Untersuchungen, Plangrundlagen und Vervielfältigungen, Rechtsberatung, Modellbauarbeiten, etc.).

Die Vorhabenträgerin trägt die im Zusammenhang der Befestigung der öffentlichen Beleuchtung am neu errichtetes Gebäude bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten.

Auftraggeber ist die Vorhabenträgerin.

Der jeweilige Rechnungsbetrag wird von der Vorhabenträgerin direkt an den Auftragnehmer überwiesen.

- 2) Die Übernahme der Kosten erfolgt unabhängig von der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01B/33 Heilbronn „Kilianstr. 14+20“ oder vom Rücktritt der Vorhabenträgerin vom Vertrag. Die Vorhabenträgerin hat in diesem Fall alle Kosten gemäß Abs. 1) und 2) zu tragen und innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung zu begleichen.
- 3) Die nicht in diesem Vertrag geregelten Ansprüche der Stadt (Gebühren, Kostenersätze, Entgelte und Beiträge) werden nicht berührt.

§ 9**Nutzung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 100% der Zimmer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn „Kilianstr.14+20“ ausschließlich zum Zwecke des Hotelbetriebs zu nutzen.

§ 10**Fassade**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Fassade analog den Angaben des Vorhaben - und Erschließungsplans vom 27.11.2020 wie folgt herzustellen:

- a) Erdgeschoss und Zwischengeschoss (Sockelbereich)
WDVS mit Natursteinauflage
- b) Flächen außer Sockelbereich
WDVS mit hellem Putzanstrich
- c) Mittlerer Gebäudeteil zur Kilianstraße (Bereich Garage)
Unter den Fenstern werden Lamellen bzw. Gitterelemente und geschlossene Panele eingesetzt.

Ab dem 1. Obergeschoss erhalten die Fenster teilweise einseitig bzw. beidseitig abgeschrägte Laibungen mit Kammputzstruktur.

d) Kopfbau Allee und Kopfbau Kiliansplatz

Die über alle Geschosse führenden Fensteröffnungen erhalten beidseitig abgeschrägte Laibungen.

Im Zweifelsfall gelten die Vorgaben des Vorhaben - und Erschließungsplans vom 27.11.2020.

§ 11

Veröffentlichungsrecht

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der anonymisierte Durchführungsvertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit zugänglich sowie in Gemeinderatsitzungen öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

§ 12

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Heilbronn auf einen Dritten übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

§ 13

Haftungsausschluss

- 1) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn „Kilianstr.14+20“ besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch 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 in Absatz 1 genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch können Ansprüche gegen die Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des in Absatz 1 genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

§ 14

Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabsprachen bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin und die Stadt Heilbronn erhalten je eine Ausfertigung.
- 2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrags 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.

§ 15

Wirksamwerden

- 1) Der Vertrag ist vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn „Kilianstr.14+20“ bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß § 33 Baugesetzbuch von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung wird der Vertrag wirksam.
- 2) Jeder Vertragspartei steht insbesondere dann ein Kündigungsrecht zu, falls der Bebauungsplan von den städtischen Gremien aufgehoben oder durch das Normenkontrollgericht gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO für unwirksam erklärt werden sollte.

Für die Stadt Heilbronn:

Für die Vorhabenträgerin:

Heilbronn, den 22. Dez. 2021

Wiesbaden, den 21.11.2021

Wilfried Hajek
Bürgermeister

Dr. Michael Schuppli
Helvetic Investment GmbH