

Vorvertrag
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan)
„Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“
(Kostenübernahmeerklärung)

zwischen

der Instone Real Estate Development GmbH (Sitz in 45131 Essen, Grugaplatz 2-4, AG Essen, HRA 28401), vertreten durch Herrn Ralf Werner,

- im folgenden Bauträger genannt -

und

der **Stadt Maintal**, vertreten durch den Magistrat, dieser wiederum vertreten durch Frau Bürgermeisterin Monika Böttcher und Herrn Ersten Stadtrat Karl-Heinz Kaiser, Klosterhofstraße 4 - 6, 63477 Maintal

- im folgenden Stadt genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

1. Der Bauträger beabsichtigt auf den unter § 2 genannten Flächen, eine Mischbebauung von Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita) zu errichten. Zwischen dem Bauträger und der Stadt wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ abgestimmt. Grundlage hierfür sind die Grundsätze für städtebauliche Verträge mit der Stadt Maintal laut Beschlussvorschlag zu Drucks.-Nr. 2129/2021 vom 12.07.2021 (ausgenommen Ziffer 16) sowie der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Drucks.-Nr. 0149/2021 vom 12.07.2021. Die wesentlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrags stehen ausdrücklich unter Vorbehalt der weiteren Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt geregelt, der

spätestens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden soll.

§ 1

Vertragsgebiet und Gegenstand

Vertragsgebiet des Vorvertrages ist der Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen B-Planes mit der Bezeichnung „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (ganz oder teilweise) Gemarkung Dörnigheim, Flur 25, Flurstücke 122/2, 123/3, Flur 26, Flurstücke 108/96, 108/97, 105/1 (**Anlage 10**).

Gegenstand des Vorvertrages ist die Regelung der Übernahme sämtlicher Planungskosten für den B-Plan (einschließlich Kosten der notwendigen Gutachten) durch den Bauträger und seine Bereitschaft zur Zahlung eines Infrastrukturzuschusses, sowie die Modalitäten der Beauftragung von Planern und Gutachtern.

§ 2

Anlagen und Bestandteile

Anlagen und Bestandteile des Vorvertrages sind:

- Vertragsgebiet, dargestellt im Lageplan (**Anlage 10**) als blau umrandeter Bereich

§ 3

Entwicklung der Planung

1. Die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Ausarbeitung des B-Plans nebst integriertem Grünordnungsplan/landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie der Gutachter erfolgt durch den Bauträger in Abstimmung mit der Stadt. Die Stadt erhält ein Vorschlagsrecht bei der Auswahl der Planungsbüros und der Gutachter.
2. Näheres wird in einem beabsichtigten städtebaulichen Vertrag geregelt, der bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen sein soll.
3. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sämtliche Entscheidungen über die Aufstellung des B-Plans und seiner Inhalte ausschließlich der Stadt obliegen. Der Bauträger wird jedoch auf Wunsch zu jeder Zeit in den Planungsprozess einbezogen.

4. Aus der vorliegenden vertraglichen Vereinbarung ergeben sich für den Bauträger keine Ansprüche auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und auf die Aufstellung eines B-Plans sowie seiner Inhalte (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Dem Bauträger ist bekannt, dass die Stadt die Aktivität hierzu jederzeit, mit oder ohne Grund einstellen, unterbrechen oder ändern kann und die Entscheidung über die Planung ausschließlich bei der Stadtverordnetenversammlung liegt.

§ 4

Kostenübernahme durch den Bauträger

1. Der Bauträger ist verpflichtet, die **Kosten für die Ausarbeitung des B-Plans** mit integriertem Grünordnungsplan/landschaftspflegerischem Fachbeitrag und der **notwendigen Gutachten** zu tragen. Der Umfang der erforderlichen Gutachten richtet sich nach den Vorgaben der Stadt sowie der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.
2. Der Bauträger ist weiterhin verpflichtet, einen **Infrastrukturzuschuss für die projektbezogene Herstellung von Kinderbetreuungsplätzen** zu entrichten (Folgekosten). Für die Berechnung der Folgekosten sind u.a. maßgebend:
 1. die Anzahl der Wohnbevölkerung im neuen Plangebiet, ermittelt nach der geplanten Nettowohnbaufläche (max. Bruttogeschossfläche : 1,2 : m² Wohnfläche pro Person in Hessen),
 2. die im Verhältnis zur Einwohnerzahl in Maintal prognostizierte Zahl der Kinder im Wohngebiet (0-12 Jahre/Daten des KGRZ),
 3. die Baukosten künftiger Kinderbetreuungsplätze (Neubau, Erweiterung bzw. Renovierung bestehender Einrichtungen),
 4. aktuelle Kostenschätzungen für ggfs. erforderliche Investitionen für öffentliche Einrichtungen, wie Spielplätze, Bürgerhäuser, Stadtbusverkehr o.ä. ausgelöst durch das neue Wohngebiet.
 5. Die Anpassung erfolgt jährlich nach den aktuellen amtlichen Statistiken.

Weitere Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen erhebt die Stadt nicht.

3. Als Alternative zu Abs. 2 kann die Stadt statt der Zahlung des Infrastrukturzuschusses vom Bauträger fordern, auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Stadt zu errichten.

§ 5

Besondere Vorgaben und Verpflichtungen

1. Erschließungsanlagen

- a) Der Bauträger ist verpflichtet, die privaten Entwässerungsanlagen, in Form einer getrennten Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser sowie auch gemeinschaftlich genutzte Anschlussleitungen auf eigene Kosten herstellen, erneuern, verändern, unterhalten oder beseitigen zu lassen. Die Veränderung oder Beseitigung von gemeinsamen Anschlussleitungen darf nur nach schriftlicher Genehmigung der Stadt erfolgen.

- b) Der bestehende Schmutzwasserkanal im Eigentum der Stadt in der Gemarkung Dörnigheim Flur 26 Flurstück 10/5 ist vom Bauträger zu verlegen. Die neue Kanalführung soll gemäß Anlage xx errichtet werden. Der Kanal ist von der Kennedystraße ausgehend entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke des Bauträgers auf den Alten Kesselstädter Weg und von dort weiter bis zur Wingertstraße zu verlegen. Der derzeit bestehende Schmutzwasserkanal in Flur 26 Flurstück 10/5 ist anschließend zu entkoppeln und geht in das Eigentum des Bauträgers über. Der Bauträger entbindet die Stadt von jedweden Ansprüchen auf Sachmängel und Haftungsrisiken. Für die Kanalführung auf der Fläche im Eigentum des Bauträgers ist für die Stadt Maintal eine Dienstbarkeit einzutragen.

Der Bauträger verpflichtet sich ebenso, die Hauptwasserleitung in Flur 26 Flurstück 10/5 zu verlegen. Die Verlegung ist nach den Vorgaben der Maintal Werke GmbH (MWG) vorzunehmen.

- c) Die öffentlichen Rad- und Fußwegeverbindungen zur äußeren Erschließung sind nach Vorgaben der Stadt Maintal herzustellen. Die dafür ggf. erforderlichen Grundstücksflächen sind der Stadt Maintal zu übertragen.

2. Neuordnung der Grundstücke

Damit die in § 1 genannten Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, ist es ggf. notwendig, die Grundstücke entsprechend des B-Plans nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten und neu zu ordnen. Die Neuordnung wird von dem Bauträger in eigener Verantwortlichkeit und auf eigene Kosten durchgeführt.

3. Energieversorgung

Zur Sicherung einer umweltverträglichen Energieversorgung wird der Bauträger gemeinsam mit der Maintal-Werke-GmbH (MWG), Neckarstraße 7, 63477 Maintal, ein Energieversorgungskonzept entwickeln und umsetzen.

4. Beleuchtung

- a) Ein Beleuchtungskonzept ist zusätzlich zum Energiekonzept mit der Maintal-Werke GmbH und mit der Stadt (Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung) abzustimmen und umzusetzen.
- b) Für die Straßenbeleuchtung gem. Abs. 1 in Privatstraßen ist grundsätzlich die Einrichtung einer Übergabestelle und Einbau von Stromzählern vorgesehen (Einzel-Abrechnung der Maintal-Werke GmbH mit den Eigentümern bzw. deren Verwalter).

5. Breitbandkabel

Der Bauträger verpflichtet sich sicherzustellen, dass der DSL-Standard Fiber to the Home (FTTH) in das jeweilige Haus bzw. Gebäude hineingelegt werden kann, ohne dass ein weiterer Bauaufwand betrieben werden muss (ggfs. Leerrohre). Der Bauträger verpflichtet sich Breitbandkabel (Glasfaserkabel) mit einer Leistung von mindestens 150 Mbit/s zu verlegen oder deren Verlegung und die Aufstellung von Multifunktionsgehäusen zu gestatten (Glasfaserkabelnetz, DSL). Voraussetzung hierfür ist, dass sich der jeweilige Anbieter zur Anbindung bereit erklärt. Multifunktionsgehäuse dürfen nicht auf den öffentlichen Gehwegen aufgestellt werden.

§ 6

Fälligkeit

Die Folgekosten gem. § 4 Abs. 2 des Vorvertrages sind 4 Wochen nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

§ 7

Kostenerstattung / Schadensansprüche

Für den Fall, dass der städtebauliche Vertrag und/oder ein Inkrafttreten des B-Plans nicht zustande kommt, vereinbaren die Vertragsparteien, dass wechselseitig keine Schadensersatz- und sonstige Ansprüche, gleich welchen Rechtsgrundes, geltend gemacht werden. Ein Auslagenersatz findet nicht statt.

§ 8

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und der Bauträger eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck nach dem Willen der Parteien am nächsten kommen. Gleiches gilt, falls dieser Vertrag Regelungslücken enthält, für welche die Beteiligten, wenn sie die Lücken erkannt hätten, von Anfang an ein zweckentsprechende Regelungen zum Erreichen des Vertragszieles getroffen hätten.

§ 9

Wirksamwerden

Der Vorvertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

Maintal, den _____

Maintal, den _____

Bürgermeisterin
Monika Böttcher

Bauträger

Erster Stadtrat
Karl-Heinz Kaiser