
Kooperationsvertrag zur Erschließung und Baulandentwicklung "Im Sommerfeld"

KSD 20134906

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.03.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Kooperationsvertrag zur Erschließung und Baulandentwicklung „Im Sommerfeld“ nach § 11 BauGB zwischen Stadt und der Pfalzwerke AG wird abgeschlossen.

Begründung:

Die Begründung ergibt sich aus der Präambel des Vertrages.

Kooperationsvertrag zur Erschließung und Baulandentwicklung „Im Sommerfeld“

Zwischen

der Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen,
vertreten durch
die Vorstände
Dipl.-Ing René Chassein und
Dr. Werner Hitschler

nachfolgend *Erschließungsträger* genannt

und der

Stadt Ludwigshafen, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Dr. Eva Lohse

nachfolgend *Stadt* genannt

wird folgender Kooperationsvertrag nach §11 in Verbindung mit §124 BauGB abgeschlossen:

Präambel

Die *Stadt* beabsichtigt, das Gebiet „Im Sommerfeld“, welches sich auf die Flächen des Vertragsgebietes mit rund 3,2 ha erstreckt, als Bauland zu entwickeln. Da das Gelände fast ausschließlich in Privateigentum ist und eine Vorfinanzierung und Kostenbeteiligung der *Stadt* zur Herstellung der Erschließung aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht möglich ist, strebt die *Stadt* die Zusammenarbeit mit dem *Erschließungsträger* an. Der *Erschließungsträger* hat sich um die damit in Verbindung stehenden Aufgaben beworben und ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das als Basis für die weitere Planungsabstimmung und Bauleitplanung dient.

Aufgabe des *Erschließungsträgers* ist die Schaffung baureifer Grundstücke im Vertragsgebiet durch Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Sinne des §127 BauGB einschließlich der öffentlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung sowie der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen auf Basis einer privatrechtlichen freiwilligen Umlegung. Die ihm im Zusammenhang mit diesen Aufgaben entstehenden Kosten wird er auf Basis privater Kostenerstattungsverträge auf die Eigentümer umlegen und mit ihnen direkt abrechnen. Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren sind ebenfalls Teil der Projektkosten, die in dieser Form vom *Erschließungsträger* vorzufinanzieren sind. Die Ermächtigung der betroffenen Grundstückseigentümer zur Durchführung der Erschließung und der genannten Kostenübertragung liegt dem *Erschließungsträger* in Form unterzeichneter Kostenerstattungsverträge vor. Auf dieser Grundlage können das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die notwendigen Voruntersuchungen durchgeführt und beauftragt werden. Sollte das private Umlegungsverfahren im Zuge der Grundstückszuteilungen scheitern, ist die *Stadt* bestrebt, ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach den durch den städtischen Umlegungsausschuss festzulegenden Bedingungen durchzuführen.

Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei diesem Projekt und dient als Vorvertrag für den später abzuschließenden Erschließungsvertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den in Anlage 1 dargestellten Bereich (vorläufiges Erschließungsgebiet).
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Zusammenarbeit zwischen der *Stadt* und dem *Erschließungsträger* zum Zwecke der Baulandentwicklung und Erschließung des Gebietes „Im Sommerfeld“ und die Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten.
- (3) Die *Stadt* ist bestrebt, die Erschließung des Baugebietes „Im Sommerfeld“ gemäß an den *Erschließungsträger* zu übertragen und mit ihm einen Erschließungsvertrag gemäß §124 BauGB abzuschließen.
- (4) Für die Baurechtschaffung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die *Stadt* wird dem Stadtrat zum nächstmöglichen Sitzungstermin empfehlen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.
- (5) Die Vertragspartner werden in enger gegenseitiger Abstimmung nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Planungen und Vorbereitungen für die Erschließung des Baugebietes, abgestimmt auf den Stand des Bebauungsplanverfahrens vorantreiben und einen Erschließungsvertrag nach §124 BauGB erarbeiten.

§2 Aufgaben des Erschließungsträgers im Rahmen der Zusammenarbeit und Vorbereitung der Baulandentwicklung

- (1) Der *Erschließungsträger* verpflichtet sich, mit der *Stadt* einen Erschließungsvertrag nach §124 BauGB abzuschließen und sämtliche im Erschließungsgebiet anfallenden Erschließungskosten zu tragen.
- (2) Sämtliche Planungsleistungen für Erschließungs- und Bebauungsplanung einschließlich Entwässerungskonzept sowie für das Bebauungsplanverfahren benötigte gutachterliche Untersuchungen werden vom *Erschließungsträger* auf eigene Kosten und Rechnung in Abstimmung mit der *Stadt* jeweils an ein leistungsfähiges und in Bezug auf die Anforderungen erfahrenes Fachbüro mit entsprechenden Referenzen in Auftrag gegeben.
- (3) Die örtliche Bauüberwachung, Technische Projektsteuerung und Sicherheitskoordination werden durch den Erschließungsträger selbst erbracht und berechnen sich prozentual zu den Baukosten (örtl. Bauüberwachung: 2,9 %, technische Projektsteuerung 1,5 % SiGeKo, 1% der Herstellkosten zzgl. MwSt.).
- (4) Für die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und die Bebauungsplanerstellung ist ein leistungsfähiges Planungsbüro zu beauftragen, das mit den Grundlagen des Projektes vertraut ist.
- (5) Die Planung, Ausführung und Bauüberwachung der Erschließung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt zu erfolgen. In dem abzuschließenden Erschließungsvertrag nach §124 BauGB werden Umfang und Standards der Erschließung im Einzelnen festgelegt. Die Erschließung umfasst insbesondere:
 1. die öffentlichen Straßen und Gehwege einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün und Parkplätze
 2. die öffentlichen Grünflächen einschließlich Fuß- und Radwegen
 3. die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen

4. die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch außerhalb des Vertragsgebietes; ersatzweise dafür Kostenerstattung bei Beanspruchung von Flächen aus dem Ökokonto
5. die ggf. notwendigen Immissionsschutzanlagen

nach Maßgabe des Bebauungsplanes und der entsprechenden mit der *Stadt* abzustimmenden Erschließungsplanung.

- (6) Der *Erschließungsträger* koordiniert im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen nach Absatz 4 die Erschließungsleistungen der Versorgungsträger für die Wasser-, Energie- und Telekommunikationsversorgung (TWL, Telekom etc.).
- (7) Der *Erschließungsträger* führt die notwendige Bodenordnung im Rahmen einer freiwilligen privaten Umlegung in Abhängigkeit vom Planungsfortschritt, parallel zum Bebauungsplanverfahren in Eigenregie und auf eigene Rechnung durch. Die Abrechnung der Kosten für die Bodenordnung erfolgt auf privatrechtlicher Basis direkt zwischen *Erschließungsträger* und Grundstückseigentümern.

§3 Kostentragung

- (1) Der *Erschließungsträger* trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung stehenden Projektkosten einschließlich der Kosten gemäß §2 Abs. (3) und (6) und rechnet die Erstattung seiner Kosten direkt mit den Grundstückseigentümern ab.
- (2) Der Erschließungsträger ist berechtigt für seine kaufmännischen Leistungen eine Vergütung von 2 €/m² Nettobauland zzgl. MwSt. zu verlangen. Die Berechnung erfolgt im Rahmen der Erschließung und der Kostenabrechnung mit den Grundstückseigentümern.
- (3) Die *Stadt* trägt die ihr entstehenden Verwaltungskosten.
- (4) Die Kosten für die erste Stufe der bereits von der *Stadt* in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung werden der *Stadt* vom *Erschließungsträger* innerhalb 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Nachweis der Rechnung zurückerstattet.
- (5) Für den Fall, dass das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die nicht der *Erschließungsträger* zu verantworten hat, nicht zum Abschluss gebracht oder es aus Gründen gemäß §6 zu einem Vertragsrücktritt kommt, wird die Übernahme der Vorlauf- und Planungskosten wie folgt vereinbart:
 - Die *Stadt* übernimmt die Kosten für die Planungsleistung Bebauungsplanung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz sowie für im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendige Gutachten (insbesondere schalltechnische Untersuchungen, geophysikalische Prospektion, Orientierende Altlastenerkundung)
 - Der *Erschließungsträger* übernimmt die Kosten für die von ihm beauftragte Erschließungsplanung und dafür erforderliche Gutachten (z.B. Baugrunduntersuchung) sowie die sonstigen angefallenen Projektkosten.

§ 4 Rechtsnachfolge

Eine Übertragung der Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf Dritte ist ausgeschlossen.

§ 5 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformgebots. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die *Stadt* und der *Erschließungsträger* erhalten je eine Ausfertigung.

§ 6 Rücktritt und Kündigung

- (1) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, von dem Kooperationsvertrag zurück zu treten, falls der Bebauungsplan nicht innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsunterzeichnung in Kraft tritt und falls nicht innerhalb von 26 Monaten nach Vertragsunterzeichnung der Erschließungsvertrag unterzeichnet wurde.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterschrift sofort wirksam. Er tritt mit Wirksamwerden eines Erschließungsvertrages, der zwischen den Vertragsparteien gemäß §124 BauGB abgeschlossen wird, außer Kraft.

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die *Stadt*)

.....
(für den *Erschließungsträger*)

Anlage 1: Vertragsgebiet

