

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	B 03/0142/WP17
Federführende Dienststelle: Bauverwaltung		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	01.07.2019
		Verfasser:	Herr Larosch
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße/Süsterau-</b>			
<b>Wechsel der Vorhabenträgerin</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
Planungsausschuss		Kenntnisnahme	
10.07.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er stimmt dem Wechsel der Vorhabenträgerin zu.

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## **Erläuterungen:**

Am 26.04./11.05.2016 haben die Stadt und die Guter Hirte GmbH & Co. KG den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 – Süsterfeldstraße / Süsterau – abgeschlossen. Dieser regelt neben der Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten (hiervon 17 Wohneinheiten öffentlich gefördert)“ einschließlich Maßnahmen der Grünordnung (Ausgleichsmaßnahmen) auf dem Baugrundstück sowie die Anpflanzung von acht Bäumen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 02.06.2016 in Kraft getreten. Die Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus wurde im März 2018 erteilt, der Förderantrag für 17 Wohneinheiten wurde im Dezember 2018 bewilligt. Mit dem Bau des Wohnhauses wurde jedoch aus betrieblichen Gründen noch nicht begonnen. Die bisherige Vorhabenträgerin hat das Flurstück 191 an die Wilms und Reifgerste GbR III veräußert und im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich die Verpflichtung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf die Erwerberin übertragen. Die bisherige Vorhabenträgerin ist mit der Bitte an die Stadt herangetreten, von ihren Verpflichtungen zur Errichtung des Bauvorhabens sowie der Umsetzung der zugehörigen Maßnahmen der Grünordnung und weiterer Umweltbelange entbunden zu werden und diese auf die Erwerberin des Baugrundstücks als neue Vorhabenträgerin zu übertragen. Dagegen soll die Verpflichtung zur Anpflanzung von acht Bäumen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht auf die Erwerberin übergehen. Es ist somit eine klare Trennung der vertraglichen Verpflichtungen nach Vorhaben und Erschließung vorgesehen.

Die Erwerberin als neue Vorhabenträgerin ist gewillt und in der Lage, das geplante Vorhaben und die Grünordnungsmaßnahmen zu realisieren. In anderen Durchführungsverträgen wurde eine Trennung zwischen Vorhaben und Erschließung gleich zu Beginn vereinbart (z.B. Kaiserplatz-Galerie). Aus Sicht der Verwaltung spricht daher nichts gegen eine nachträgliche Aufgabentrennung mit Rechtsnachfolge.

Die Verwaltung schlägt dem Rat der Stadt vor, dem beantragten Wechsel der Vorhabenträgerin - bezogen auf das Vorhaben - zuzustimmen.

## **Anlage/n:**

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 26.04./11.05.2016

---

## 1. ÄNDERUNGSVERTRAG ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG vom 26.04./11.05.2016 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 – Süsterfeldstraße/Süsterau-

zwischen der

**Stadt Aachen**

- vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp

und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld -

(nachfolgend)

**-Stadt-**

und der

**Süsterfeldstraße 99 GbR**

- vertreten durch Herrn Georg Wilms und Herrn Ingo Reifgerste -

Hauptstraße 73

41372 Niederkrüchten

(nachfolgend)

**-neue Vorhabenträgerin-**

und der

**Guter Hirte GmbH & Co. KG (HRA 7103)**

- vertreten durch die **Guter Hirte Verwaltungs GmbH (HRB 15721)** -

- vertreten durch den Geschäftsführer Georg Wilms-

Brüsseler Allee 15

41812 Erkelenz

(nachfolgend)

**-bisherige Vorhabenträgerin-**

über die weitere Durchführung der städtebaulichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960  
– Süsterfeldstraße/Süsterau –

### Präambel

Am 26.04./11.05.2016 haben die Stadt und die Guter Hirte GmbH & Co. KG als bisherige Vorhabenträgerin den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 – Süsterfeldstraße / Süsterau – abgeschlossen. Dieser regelt neben der Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen des vorgenannten Bebauungsplanes die Realisierung des geplanten Bauvorhabens „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten (hiervon 17 Wohneinheiten öffentlich gefördert)“ und Maßnahmen der Grünordnung (Ausgleichsmaßnahmen) auf dem Baugrundstück Gemarkung Laurensberg, Flur 1, Flurstück 191, die Durchführungsfristen sowie die Anpflanzung von acht Bäumen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus wurde im März 2018 erteilt, der Förderantrag für 17 Wohneinheiten wurde im Dezember 2018 bewilligt. Mit dem Bau des Wohnhauses wurde jedoch aus betrieblichen Gründen noch nicht begonnen.

Die bisherige Vorhabenträgerin hat das Flurstück 191 an die Wilms und Reifgerste GbR III veräußert und im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich die Verpflichtung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf die Erwerberin übertragen. Die bisherige Vorhabenträgerin ist mit der Bitte an die Stadt herangetreten, von ihren Verpflichtungen zur Errichtung des Bauvorhabens sowie der Umsetzung der zugehörigen Maßnahmen der Grünordnung sowie weiterer Umweltbelange entbunden zu werden und diese auf die Erwerberin des Baugrundstücks als neue Vorhabenträgerin zu übertragen. Dagegen soll die Verpflichtung zur Anpflanzung von acht Bäumen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht auf die Erwerberin übergehen. Die Ausgleichszahlung für den Spielflächenbedarf nach § 5 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016 wurde bereits von der bisherigen Vorhabenträgerin entrichtet.

Der zwischen der bisherigen Vorhabenträgerin und der Stadt geschlossene Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 vom 26.10./03.11.2015 bleibt unverändert.

Die Erwerberin als neue Vorhabenträgerin ist gewillt und in der Lage, das geplante Vorhaben und die Grünordnungsmaßnahmen zu realisieren.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 26.04./11.05.2016:

### **§ 1 Bestandteil des Vertrages**

Bestandteil des Vertrages ist der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1).

### **§ 2 Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist der Eintritt der neuen Vorhabenträgerin in die Rechtsnachfolge der bisherigen Vorhabenträgerin bezüglich deren Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens nach § 3 einschließlich der Umsetzung der zugehörigen Maßnahmen der Grünordnung sowie weiterer Umweltbelange aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße/Süsterau – vom 26.04./11.05.2016.

### **§ 3 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die neue Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur
  - a) Durchführung des Bauvorhabens nach § 3 des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016 aufgrund des von der bisherigen Vorhabenträgerin vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes,
  - b) zur Einhaltung der Leitdetails nach § 5 Abs. 1 des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016,
  - c) zur Einhaltung/Beachtung/Umsetzung der Umweltbelange nach § 5 Abs. 3 mit Ausnahme der Forderungen für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie der Absätze 4 und 5 des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016.
- (2) Die neue Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss dieses Änderungsvertrages mit dem in § 3 des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016 bezeichneten Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren sechsunddreißig Monaten fertig zu stellen.
- (3) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 bis 4 nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

#### **§ 4**

##### **Vertragsstrafen und Sicherheitsleistung**

- (1) Die Vertragsstrafe im Falle von nichterrichtetem gefördertem Wohnraum beträgt 1.350,00 € pro Quadratmeter. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -. Die neue Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (2) Die neue Vorhabenträgerin leistet zur Sicherheit der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe für eine fehlende oder unzureichende Herstellung der Dachbegrünung nach § 5 Abs. 3 lit. b) des Durchführungsvertrages vom 26.04./11.05.2016 eine Sicherheit in Höhe von 55.000,00 € (in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bis spätestens 14 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung.
- (3) Nach Eingang und Akzeptanz der Bürgschaft wird die Stadt die bereits hinterlegte Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 95.000,00 € um den vorgenannten Betrag reduzieren oder einen Austausch dieser Bürgschaft gegen eine von der bisherigen Vorhabenträgerin vorzulegende Vertragserfüllungsbürgschaft einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse in Höhe von 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend Euro) vornehmen.
- (4) Kommt die neue Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach Inverzugsetzung nicht nach oder wird über das Vermögen der neuen Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die neue Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig und die Stadt wird dadurch verpflichtet, die für das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen bzw. fertig zu stellen oder eine Vertragsstrafe zu fordern, ist die Stadt berechtigt, die Bürgschaft nach Abs. 2 in Anspruch zu nehmen.
- (5) Die Bürgschaft nach Abs. 2 wird nach erfolgter Abnahme der Anlagen/Teileinrichtungen bzw. Erfüllung der jeweiligen Vertragsauflage unverzüglich an die neue Vorhabenträgerin zurückgegeben bzw. reduziert.

#### **§ 5**

##### **Kostentragung und Beitragspflicht**

- (1) Die neue Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Das Baugrundstück Gemarkung Laurensberg, Flur 1, Flurstück 191 unterliegt der Beitragspflicht nach §§ 127 ff BauGB.

#### **§ 6**

##### **Haftungsausschluss der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen sowie etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerinnen, die diese im Hinblick auf den Abschluss dieses Änderungsvertrages getätigt haben, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

---

**§ 7**  
**Abtretung von Forderungen**

Forderungen der Vorhabenträgerinnen gegen die Stadt aus diesem Vertrag können nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

**§ 8**  
**Rechtsnachfolge/Entlassung aus der Mithaft**

- (1) Beide Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, ihre in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem evtl. Rechtsnachfolger in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerinnen haften der Gemeinde neben dem jeweiligen etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Stadt entlässt mit Akzeptieren der nach § 3 dieses Vertrages einzureichenden Bürgschaft die bisherige Vorhabenträgerin aus ihren von der neuen Vorhabenträgerin mit Abschluss dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen.

**§ 9**  
**Rücktrittsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.
- (3) Die beabsichtigte Ausübung des Rücktrittsrechts ist vom jeweiligen Vertragspartner mit einer Frist von mindestens vier Wochen anzukündigen, damit für alle Vertragsparteien Gelegenheit zur Prüfung besteht, ob die Ausübung des Rücktrittsrechts vermieden werden kann.

**§ 10**  
**Verwaltungsgebühr**

Die Stadt erhebt für den Abschluss dieses Vertrages von der neuen Vorhabenträgerin eine Gebühr in Höhe von 1.000,00 € (in Worten: eintausend EURO). Der Betrag ist mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig und zahlbar. Mit der Vertragsübersendung ergeht eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

**§ 11**  
**Salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

---

**§12**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und Zustimmung des Rates zum Vorhabenträgerwechsel wirksam.

Niederkrüchten, den .....  
Die neue Vorhabenträgerin

.....  
(Georg Wilms)  
Gesellschafter

.....  
(Ingo Reifgerste)  
Gesellschafter

Erkelenz, den .....  
Die bisherige Vorhabenträgerin

.....  
(Georg Wilms)  
Geschäftsführer

Aachen, den .....  
Stadt Aachen

In Vertretung

.....  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

.....  
(Prof. Dr. Manfred Sicking)  
Beigeordneter