

Sitzungsvorlage DS 2009/441

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **28.09.2009**)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt

Aktenzeichen: 621.41/182; 623.25.110

Technische Ausschuss

nicht öffentlich am 06.05.2009

Gemeinderat

öffentlich am 05.10.2009

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Schwäbischer Verlag"**

Beschlussvorschlag:

Dem Durchführungsvertrag (Anlage) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Schwäbischer Verlag" wird zugestimmt.

Anlagen

Durchführungsvertrag mit Anlage 5

Anlagen 1 und 2 wurden bereits bei Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schwäbischer Verlag" verteilt

1. Vorbemerkung

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schwäbischer Verlag“ ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger „Schwäbischer Verlag GmbH Co.KG Drexler, Gessler“ ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

2. Regelungen im Kaufvertrag

Im März 2007 wurden für das Vorhaben des Schwäbischen Verlags die Grundstücke an der Karl- und Schussenstraße von der Stadt an den Verlag verkauft. Zur Arrondierung des Vorhabensgrundstücks wurde im September 09 der Kaufvertrag für das Grundstück Charlottenstraße 46 Zwischen Stadt und Verlag abgeschlossen. Der vom Gemeinderat genehmigte Kaufvertrag regelt die Kostentragung von verschiedenen Baumaßnahmen wie folgt:

- a. Die Erstellung der öffentlichen Flächen entlang des Vertragsgegenstandes ist Sache der Stadt. Sie werden im Rahmen der Sanierung Bahnstadt umgestaltet.
- b. Die Kosten für die Herstellung der für das Bauprojekt auf dem Vertragsgegenstand notwendigen Zu- und Abfahrten, Zu- und Ausgänge ist Sache des Verlags. Dazu zählen auch Anpassungs- und Umbaukosten in der öffentlichen Fläche.
- c. Muss für das beabsichtige Vorhaben des Verlags die nördlich der künftigen Grundstücksgrenze verlaufende Bachdole verlegt werden, trägt diese Kosten der Verlag. Das gleiche gilt für Kosten der notwendigen Sicherungsmaßnahmen an diesem Bauwerk während der Baumaßnahmen durch den Verlag.
- d. Die Abbruchkosten für die Gebäude trägt die Stadt. Die Kosten der Altlastensanierung in den Böden gehen zu Lasten der Stadt, die diese an die frühere Eigentümerin weitergibt.

Da das Vorhaben an drei Seiten jeweils unmittelbar an die öffentlichen Gehwege bzw. Straßen angrenzt, die im Zuge der Sanierung für die Umgestaltung mit Kostentragung der Stadt (s. auch oben) vorgesehen waren und wegen deren Bedeutung im Verkehrsfluss für die Stadt hat sich das Tiefbauamt entschieden die Umgestaltung der öffentlichen Flächen in eigener Regie durchzuführen. Im Durchführungsvertrag werden für die öffentlichen Bereiche die anteilige Kostentragung durch den Schwäbischen Verlag abschließend geregelt.

3. Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag liegt in vollem Wortlaut bei. Auf die folgenden wesentlichen Vertragsregelungen wird hingewiesen.

- 3.1** Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages und die Fertigstellung des Vorhabens, 1. Bauabschnitt (vgl. § 4)
- 3.2** Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (vgl. § 5)
- Ausarbeitung der Planungen und Gutachten
 - Fassaden- und Materialfestlegung
 - landschaftsgärtnerische Anlage bzw. Anlage als Stellplätze der Flurstücke 1069/3 und 1069/1 Gem. RV bis zu ihrer Bebauung
 - Herstellung der Stützwand, Flurstück Nr. 1069/2 der Gem. RV
 - Baugrubensicherung nach Besitzübergabe
 - Genehmigung Baustelleneinrichtungsplan
 - Verpflichtung nur Fahrzeuge der Größenklasse Sprinter in den Ein- und Ausfahrtsbereich rückwärts einfahren zu lassen
- 3.3** Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Umgestaltung der angrenzenden Straßen, Geh- und Radwege durch die Stadt (vgl. § 6)
- 3.4** Bauzeitenplan (vgl. § 8) – Gewährung der Baufreiheit von 2 Monaten für den Anschlussbereich und die Geh- und Radwege.
- 3.5 Kostentragung (vgl. § 10)**
- 3.5.1** Geh- und Radwege, Straßen
Die Kosten für Geh- und Radwege und Straßen werden von der Stadt getragen. Über die Gestaltung besteht Einvernehmen. Die Geh- und Radwegflächen werden mit Betonpflaster belegt (wie in der Charlottenstraße vor Feuerwehrgerätehaus, aber das Pflaster etwas großformatiger).
- 3.5.2** Anschlussbereich
Alle Kosten im Anschlussbereich (Anlage 5 zum Durchfahrtsvertrag) trägt der Vorhabenträger.
- 3.5.3** Bach
Für die Durchführung des Vorhabens ist es nicht notwendig, den Bach zu verlegen. Die Abbiegespur (Lkw - Verkehr) und die Zufahrt zur Tiefgarage liegen aber auf bzw. queren den Bach. Deshalb sind aufwendige Sicherungsmaßnahmen notwendig (Brückenbauwerk auf zwei parallelen Bohrpfahlwänden gegründet).
Die seit der Vorberatung im Technischen Ausschuss weitergeführten Untersuchungen im Baugrund und Planungen brachten für die seinerzeit vorgesehene Bachverlegung neue Kostensituationen. Die Untergrundverhältnisse würden bei einer Bachverlegung umfangreiche Baugrubensicherungen und Wasserhaltungen erfordern, die die Kosten für diese Maßnahme auf rund 450.000 € steigen ließen. Diese Kosten übersteigen die der kostenintensiven Sicherungsmaßnahme für den Bach um ein mehrfaches. Deshalb wird der Vorhabenträger die im Kaufvertrag vereinbarten Sicherungsmaßnahmen durchführen.

Mit dem Vorhabenträger ist vereinbart, dass der Bach durch den Vorhabenträger baulich so zu sichern ist, dass keine Punkt-, Flächen oder Verkehrslasten in das Bachbauwerk abgetragen werden (§ 5 Abs. 10).