

**Kostenbeteiligungs- und Nutzungsrahmenvertrag
für die Errichtung und Nutzung eines Parkhauses
im Otto-Quartier, Wendlingen**

zwischen der

Stadt Wendlingen a. N., Am Marktplatz 2, 73240 Wendlingen a. N.

vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen Weigel, ebenda,

-im Folgenden: **Stadt-**

und

der Otto-Quartier Projektentwicklung GbR, Neue Brücke 3, 70173 Stuttgart, bestehend aus der Otto Quartier Immobilien Bestandsentwicklung GmbH & Co KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 735754, und der Otto Quartier Wohn- und Gewerbeentwicklung GmbH & Co KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 735712 vertreten durch Herrn George Moutoulis, ebenda,

-im Folgenden: **Vorhabenträgerin-**

Vorbemerkung

1. Die Vorhabenträgerin entwickelt zusammen mit der HOS Anlagen- und Beteiligungen GmbH & Co. KG das so genannte „Otto-Quartier“ in Wendlingen. Die Stadt hat beschlossen, für dieses „Otto-Quartier“ einen Bebauungsplan aufzustellen, der urbane Baugebietsflächen (§ 6a Bau NVO) und Gewerbegebietsflächen (§ 8 Bau NVO) vorsieht. Der Stand der Planung ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs „Otto-Quartier Wendlingen“ des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Stuttgart in der Fassung vom 17. Januar 2022.
2. Auf der dort als Baufeld P gekennzeichneten Fläche plant die Stadt die Errichtung eines Parkhauses. Das Baugrundstück trägt derzeit die Flurstücksnummern 542/2 und 544/2. Der genaue Grundstückszuschnitt wird von der Stadt noch festgelegt werden und ist Bestandteil eines zwischen den Vertragsparteien gesondert zu schließenden Grundstückstauschvertrages. Um den eigenen Bedarf zu befriedigen, plante die Stadt zunächst ein Gebäude mit vier Vollgeschossen. Um den ausreichenden Schallschutz für die Wohnnutzung in dem nach dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen urbanen Gebiet sicherzustellen, ist die Stadt bereit, ein weiteres Vollgeschoss zu errichten. Das geplante Gesamtprojekt ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Entwurf einer Projektplanung „Park & Ride-Parkhaus Schwanenweg Wendlingen“ des Büros Hermann und Bosch Architekten vom 30. Juni 2021. Die

voraussichtlichen Kosten ergeben sich aus dem Entwurf einer Kostenberechnung „Park & Ride-Parkhaus - Schwanenweg Wendlingen“ des Büros Hermann und Bosch Architekten vom 7. Juli 2021. Er ist **Anlage 3** dieses Vertrages.

Die nachfolgende Vereinbarung legt fest, in welchem Umfang sich die Vorhabenträgerin an den Kosten für die Herstellung des Parkhauses beteiligt. Sie regelt ferner die Grundlagen der künftigen Nutzung von Stellplätzen des Parkhauses durch die Vorhabenträgerin.

§ 1

Kostenbeteiligung und Nutzungsrahmen

1. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an der Herstellung von 104 Stellplätzen an den nach Abzug eventueller Zuschüsse verbleibenden und tatsächlich entstehenden Kosten des Entwurfs der Kostenberechnung (Anl. 3) aufgeführten Kostengruppen zunächst bis zu einem Höchstbetrag von 18.000 € (netto) pro Stellplatz des Parkhauses.
2. Ist nach Vorliegen der im Vergabeverfahren eingegangenen Angebote absehbar, dass die Kosten den Höchstbetrag von 18.000,00 € (netto) übersteigen könnten, werden die Parteien gemeinsam die in Betracht kommenden Optionen für eine Kostenreduzierung prüfen und sich darum bemühen, die Kostenobergrenze von 18.000,00 € (netto) nicht zu überschreiten. Dies schließt die Prüfung ein, ob die beabsichtigte hochwertige Holzbauweise beibehalten werden soll. Übersteigen die tatsächlich entstehenden Herstellungskosten den Betrag von 18.000,00 € (netto) pro Stellplatz, behält die Stadt ihre Absicht bei, das Gebäude in Holzbauweise zu errichten, obwohl bei einem Wechsel der Bauweise die Herstellungskosten von 18.000,00 € (netto) pro Stellplatz nicht überschritten worden wären und errichtet die Stadt das Parkhaus letztlich in Holzbauweise, so trägt die Stadt sämtliche Mehrkosten oberhalb von 18.000,00 € (netto) pro Stellplatz einschließlich der Mehrkosten für die 104 Stellplätze. Übersteigen die tatsächlich entstehenden Herstellungskosten den Betrag von 18.000,00 € (netto) pro Stellplatz, auch dann, wenn die Stadt das Parkhaus nicht in Holzbauweise, sondern in anderer Bauweise errichten würde, so tragen die Vertragsparteien die Mehrkosten vollumfänglich für die von Ihnen jeweils zu finanzierenden Stellplätze.
3. Die Stadt ist verpflichtet, sämtliche Kostenangebote, vertragliche Vereinbarungen mit den bauausführenden Unternehmen, Rechnungen, Zwischenrechnungen und sonstigen Unterlagen, die einer sachgerechten Kostenkontrolle und Abrechnung dienen, jeweils binnen 3 Wochen nach Erhalt bzw. nach Zustandekommen der Vorhabenträgerin zur Verfügung zu stellen. Bei allen relevanten Nachträgen oder Veränderungen, welche zu Mehrkosten führen, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet vorab zu informieren. Die Vorhabenträgerin hat das Recht, aber nicht die Pflicht, im Rahmen der Kostenkontrolle und Abrechnung Empfehlungen und Hinweise an die Stadt zu geben und insoweit die Stadt bei ihrer Kostenkontrolle und Abwicklung des Bauvorhabens zu unterstützen. Die Stadt wird Empfehlungen und Hinweise der Vorhabenträgerin nach Möglichkeit berücksichtigen, ist in Ihren Entscheidungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Parkhauses vollumfänglich frei, sie unterliegt keinerlei Weisungen oder über den Absatz 2 hinausgehende Abstimmungsverpflichtungen (gegenüber) der Vorhabenträgerin. Somit dient die Übermittlung der vorstehenden Unterlagen der gemeinsamen Kostenkontrolle während der Planungs- und Bauphase und ferner der Vorbereitung der endgültigen Berechnung des Kostenanteils der Vorhabenträgerin nach Fertigstellung und Abnahme des Parkhauses.

4. Die Stadt stellt der Vorhabenträgerin im Erdgeschoss 30 Stellplätze und im obersten Geschoss des Parkhauses 74 Stellplätze gemäß der in **Anlage 4** näher gelb gekennzeichneten Flächen dauerhaft, solange das zu errichtende Gebäude als Parkhaus genutzt wird, mindestens jedoch für einen Zeitraum von 25 Jahren, zur Nutzung zur Verfügung. Die Stadt verpflichtet sich die möglichst einfache und direkte Zugänglichkeit zur geplanten Nahversorgungseinrichtung im Baufeld I zu den 30 Stellplätzen im Erdgeschoss des Parkhauses zu berücksichtigen und während der Nutzung zu gewährleisten.
5. Die Vorhabenträgerin trägt in vollem Umfang die Betriebskosten für ihren Anteil an den letztendlich im Parkhaus errichteten Stellplätzen. Sie beteiligt sich an den Kosten der Instandhaltung des Parkhauses mit einem Pauschalbetrag, dessen Höhe in einem Nachtrag zu diesem Vertrag noch gesondert festgelegt wird. Im Übrigen entstehen der Vorhabenträgerin in Bezug auf die Nutzung der 104 Stellplätze keine weiteren Kosten.
6. Die Vorhabenträgerin hat, sofern dies im Rahmen der fortzuschreibenden Planung des Parkhauses der Stadt berücksichtigt werden kann, das Recht, an den in der **Anlage 4** näher gelb gekennzeichneten Bereichen im EG und obersten Geschoss auf eigene Kosten (einschließlich der hierauf entfallenen Betriebskosten) eine Schrankenanlage zu errichten und zu betreiben. Die Vorhabenträgerin hat das Recht, die in der **Anlage 4** näher gelb gekennzeichneten Flächen mit ihren insgesamt 104 Stellplätzen an Mieter von Nutzflächen des Otto-Quartiers oder Dritte zu vermieten.
7. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, dauerhaft solange das zu errichtende Gebäude als Parkhaus genutzt wird, mindestens jedoch für einen Zeitraum von 25 Jahren, 100% der Dachfläche für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zu einem ortsüblichen Entgelt zu nutzen, soweit es der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zulassen. Die Vertragsparteien werden sich gemeinsam gesondert darüber verständigen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Nutzung der Dachfläche seitens der Vorhabenträgerin miteinander vereinbart werden kann.
8. Die Stadt verpflichtet sich die Nutzungsrechte der Stellplätze gemäß § 1 Ziffer 4 dieser Vereinbarung zugunsten der Vorhabenträgerin durch Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zu sichern.
9. Die Vertragsparteien werden die weiteren Regelungen zur Nutzung der in der **Anlage 4** näher gelb gekennzeichneten Flächen des Parkhauses in einem gesonderten Nachtrag rechtzeitig vor Nutzungsaufnahme des Parkhauses miteinander vereinbaren.

§ 2

Sicherheiten

Die Vorhabenträgerin wird nach Erteilung der Baugenehmigung und vor Baubeginn der Stadt durch die Vorlage selbstschuldnerischer, von der Einrede der Vorausklage befreiter unbefristeter und unwiderruflicher Bürgschaften eines europäischen Geld- oder Kreditinstitutes Sicherheit für die fristgerechte Bezahlung der vereinbarten Beteiligungsbeträge leisten. Die Höhe der Gesamtsicherheitsleistung bestimmt sich nach der im Entwurf einer Kostenberechnung des Büros Hermann und Bosch Architekten (Anl. 3) genannten brutto Gesamtsumme in Höhe von (gerundet) 8.200.000,00 €. Gemäß dem als **Anlage 5** beigefügten Zahlungsplan ergibt sich für jeden einzelnen

Teilzahlungsbetrag jeweils eine Bürgschaft. Die Gesamtsumme der Bürgschaften beträgt demnach 1.879.320,30 € (netto).

§ 3

Fälligkeit

Der Beteiligungsbetrag ist in sieben Raten gemäß dem als **Anlage 5** beigefügten Zahlungsplan mit den der Höhe nach konkret bestimmten Teilbeträgen von der Vorhabenträgerin zu bezahlen. Die Teilbeträge werden jeweils fällig innerhalb von 3 Wochen nach ordnungsgemäßer Mitteilung der Stadt, dass die im Zahlungsplan genannten Voraussetzungen für die Bezahlung des jeweiligen Teilbetrages erfüllt sind. In Höhe der jeweiligen Teilzahlung gibt die Stadt die jeweilige Teilbürgschaft spätestens innerhalb von 3 Wochen nach Zahlungseingang frei. Nach der prüffähigen Vorlage aller Schlussrechnungen werden die tatsächlichen Brutto-Gesamtkosten ermittelt, die gewährten und bezahlten Zuschüsse abgezogen und die Höhe des tatsächlich zu leistenden Beteiligungsbetrags ermittelt. Zuvielzahlungen sind unverzüglich zu erstatten; Restzahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der ordnungsgemäßen Endabrechnung zu leisten.

§ 3 a

Rücktrittsrecht

1. Wird der beabsichtigte Bebauungsplan „Otto-Quartier“ nicht bis zum 31. Dezember 2022 beschlossen, nicht bis zum 31. Dezember 2022 öffentlich bekannt gemacht, wird er von einem Gericht für ungültig erklärt oder tritt die Vorhabenträgerin wirksam von dem zwischen den Vertragsparteien gesondert abgeschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrag zurück, haben die Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.
2. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Monats nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschlusses des Gemeinderats, dem entsprechenden vom Entwurf abweichenden Satzungsbeschluss oder der Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht oder nach Zugang der Rücktrittserklärung betreffend den städtebaulichen Rahmenvertrag der Vorhabenträgerin schriftlich durch Einschreiben gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei auszuüben. Die Ausübungsfrist beginnt für die Vorhabenträgerin mit Zugang der schriftlichen Mitteilung an die Vorhabenträgerin, dass der Kündigungsgrund besteht, ihr die Rücktrittserklärung betreffend des städtebaulichen Rahmenvertrages zugegangen ist oder mit Bestandskraft des gerichtlichen Urteils, welches den Bebauungsplan für ungültig erklärt.
3. Für den Fall des Rücktritts tragen die Vertragsparteien die gesamten ihnen bereits entstandenen und durch den Rücktritt entstehenden Kosten jeweils selbst.

§ 4

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Fassung vom 31. Januar 2022

- Anl. 1: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs „Quartier Wendlingen“ des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17. Januar 2022
- Anl. 2: Entwurf Projektbeschreibung „Park & Ride Parkhaus Schwanenweg Wendlingen“ des Büros Hermann & Bosch Architekten vom 30. Juni 2021
- Anl. 3: Entwurf Kostenberechnung „Park & Ride-Parkhaus Schwanenweg Wendlingen“ des Büros Hermann & Bosch Architekten vom 7. Juli 2021 inkl. handschriftlicher Ergänzung der Vorhabenträgerin vom 28. Januar 2022
- Anl. 4: Darstellung der 104 Stellplätze im EG und obersten Geschoss nebst der entsprechenden Verkehrsflächen des Parkhauses, die die Stadt der Vorhabenträgerin zur Nutzung überlässt der Architekten Herrmann+Bosch Architekten in der Fassung vom 21. Dezember 2021 inkl. handschriftlicher Ergänzung der Vorhabenträgerin vom 28. Januar 2022
- Anl. 5: Zahlungsplan und Aufstellung der Teilbürgschaften in der Fassung vom 28. Januar 2022

§ 5

Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Es werden von diesem Vertrag zwei Ausfertigungen erstellt:

Eine Ausfertigung für die Stadt.

Eine Ausfertigung für die Vorhabenträgerin.

§ 6

Kosten des Vertrages

Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Beratungskosten.

§ 7

Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Z. 3 BauGB

verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 8

Kündigung

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.

Wendlingen, den _____

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:
