

Städtebaulicher

Rahmenvertrag

zwischen

der **Stadt Wendlingen am Neckar**, Am Marktplatz 2, 73240 Wendlingen a. N.
vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen Weigel

- im Folgenden: Stadt -

und

1. der **Otto-Quartier Projektentwicklung GbR**, Neue Brücke 3, 70173 Stuttgart Wilmersdorfer Straße 39, 10627 Berlin,

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, Neue Brücke 3, 70173 Stuttgart

-im Folgenden: Vorhabenträgerin Nr. 1-

2. der HOS Anlagen- und Beteiligungen GmbH & Co. KG,
vertreten durch die HOS Anlagen- und Beteiligungen, Verwaltungs-GmbH,
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dirk Otto

-im Folgenden: Vorhabenträgerin Nr. 2-

- Vorhabenträgerin Nr. 1 und Vorhabenträgerin Nr. 2 zusammen im Folgenden: Vorhabenträgerinnen-
- die Stadt, Vorhabenträgerin Nr. 1 und Vorhabenträgerin Nr. 2 zusammen im Folgenden: Parteien-

INHALT

Vorbemerkung	3
I. Bauleitplanung	5
§ 1 Städtebauliche Planung	5
§ 2 Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes/Grünordnungsmaßnahmen	6
§ 3 Altlasten	7
II. Gebietsentwicklung	8
§ 4 Herstellungsverpflichtung/Zeitplan	8
III. Erschließung	10
§ 5 Übertragung der Erschließung	10
§ 6 Zeitschiene der Erschließung und der Hochbaumaßnahmen	13
§ 7 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Strom	14
IV. Bodenordnung	15
§ 8 Private Bodenordnung	15
V. Sonstige Maßnahmen der Vorhabenträgerin Nr. 1	15
§ 9 Infrastruktur	15
§ 10 Errichtung eines Parkhauses auf Flst. 544/2	1920
§ 11 Gestaltung der Baufelder Q, R und T	20
§ 12 Sozialkomponente beim Wohnungsbau	2021
§ 13 Schutz der Wasserfassung	21
VI. Kostentragung	21
§ 14 Kosten der Vorhabenträgerin Nr. 1	21
VII. Schlussvorschriften	22
§ 15 Gegenseitige Verpflichtungen	22
§ 16 Rechtsnachfolge	22
§ 17 Bestandteile des Vertrages	2223
§ 18 Form, Ausfertigungen	23
§ 19 Kosten des Vertrages	2324
§ 20 Salvatorische Klausel	2324
§ 21 Kündigung/Rücktritt	24

Vorbemerkung

1. Der Gemeinderat der Stadt hat am 25.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Otto Quartier Wendlingen“ aufzustellen. Am 28.07.2020 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 10.08. bis 18.09.2020 statt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Otto Quartier Wendlingen“ ergibt sich aus dem Entwurf zum Bebauungsplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart. Der zeichnerische Teil, Stand: 17.01.2022, ist **Anlage 1a** dieses Vertrags. Der Textteil, Stand 17.01.2022 ist **Anlage 1b**, die Begründung, Stand 17.01.2022 ist **Anlage 1c** dieses Vertrags.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Grundstücke, die im Eigentum der Vorhabenträgerin Nr. 1 und 2 stehen. Die Vorhabenträgerin Nr. 2 hat die im Eigentum der Vorhabenträgerin Nr. 1 stehenden Grundstücke durch Kaufvertrag vom 01.08.2019 an die Vorhabenträgerin Nr. 1 veräußert. Die Vorhabenträgerinnen haben in diesem Kaufvertrag untereinander die Verteilung von Erschließungsmaßnahmen, Planungsaufwendungen und sonstigen Kosten im privatrechtlichen Innenverhältnis teilweise gesondert geregelt. Diese fortgeltenden Regelungen des Kaufvertrages zwischen den Vorhabenträgerinnen bleiben durch den Abschluss dieser Rahmenvereinbarung unberührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen auch Grundstücke, die im Eigentum der Stadt, im Eigentum privater Personen und im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehen. Sämtliche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem als Eigentumsplan bezeichneten Plan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17.01.2022. Er ist als **Anlage 2** dieses Vertrags beigelegt.
3. Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das nach dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart als „gemeinsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungen Wendlingen a. N. – Köngen“ und als Ziel der Raumordnung (Plansatz 2.4.3.1.1) festgelegt ist. Nach Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart und der höheren Raumordnungsbehörde ist dort eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn die Gesamtgeschossfläche der Wohnnutzung gegenüber der nicht zur Wohnnutzung zählenden Gesamtgeschossfläche (insbesondere Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie Berufsausübung freiberuflich Tätiger) das Maß von 30% nicht überschreitet.
4. Der Gemeinderat der Stadt ging bei seinem Beschluss vom 15.12.2020 davon aus, dass das Maß der baulichen Inanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 139.500 m² Geschossfläche betragen wird. Innerhalb der Gesamtgeschossfläche sollen nicht mehr als 32.750m² Geschossfläche für eine Wohnnutzung entstehen. Die Planung der Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und 2 hat sich inzwischen weiterentwickelt. Im Zeitpunkt des Abschlusses

Stand 11.08.2021/13.09.2021/28.10.2021/13.12.2021/27.12.2021/13.01.2022/24.01.2022/31.01.2022

des Vertrages sind 151.555m² Gesamtgeschossfläche (einschließlich Parkhaus der Stadt) geplant. Grundlage dieser Zahl ist die mit den Vorhabenträgerinnen abgestimmte Berechnung des Büros Baldauf vom 17.01.2022, die **Anlage 3** dieses Vertrages ist. Bei der Umsetzung dieser Planung würden 21,6% Wohnnutzung und 78,4% Nicht-Wohnnutzung entstehen. Das Parkhaus der Stadt ist insoweit mit 10.400m² in die Nicht-Wohnnutzung einberechnet.

5. Die Projektplanungen der Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und Nr. 2 sind auf diese raumordnerische und gemeinderätliche Leitvorgabe abgestellt. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans soll gesichert werden, dass die fertiggestellte Wohnnutzung während des gesamten Umsetzungsprozesses die Schwelle von 30% der Gesamtgeschossfläche nicht wesentlich überschreitet. Nach den Berechnungen des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH stellen die derzeit geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sicher, dass der Anteil der Wohnnutzung 30% nicht überschreitet. Die Berechnungen, Stand 17.01.2022, sind **Anlage 3** dieses Vertrags. Grundlage dieser Berechnungen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs (Stand 17.01.2022), der als **Anlage 1a** dem Vertrag beigelegt ist, sowie dessen Textteil, Stand: 17.01.2022 (**Anlage 1 b** dieses Vertrags).
6. In einem Vertrag über die Übernahme von Planungskosten (Planungskostenvertrag) der Stadt vom 12.03.2018 übernahm die HOS Anlagen- und Beteiligungen GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin Nr. 2) sämtliche Planungskosten für das Bebauungsplangebiet. Mit Vertrag vom 21.12.2018 übernahm die HOS Projektentwicklung GmbH leistungsbefreiend die Verpflichtungen aus dem Planungskostenvertrag. Mit Vertrag vom 01.08.2019 wurde die Kostentragung neu geregelt. Danach trägt die Vorhabenträgerin Nr. 1 sämtliche Planungskosten, eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist insoweit ausgeschlossen. In der Schuldübernahmevereinbarung (Genehmigungsvereinbarung) vom 20.12.2021 hat die Stadt die Schuldübernahme genehmigt. Die Genehmigungsvereinbarung ist **Anlage 4** dieses Vertrages
7. In dem nachfolgenden städtebaulichen Rahmenvertrag soll – soweit schon möglich – ergänzend geregelt werden, ob und welche Maßnahmen der Bodenordnung, des ökologischen Ausgleichs, der Erschließung und der sonstigen Infrastruktur sowie welche Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmkonflikts und sonstiger Umweltkonflikte erforderlich sind, bzw. wer die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zu tragen hat. Soweit in dem Rahmenvertrag auf eine bestimmte Fassung des Bebauungsplanentwurfes verwiesen wird, sind sich die Parteien einig, dass an die Stelle des Bebauungsplanentwurfes nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans die Fassung des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes tritt.

I. Bauleitplanung

§ 1

Städtebauliche Planung

- (1) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass das in der **Anlage 5** dargestellte Gesamtkonzept Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein wird. Die Kostentragung für die Bauleitplanung ist in einem getrennten städtebaulichen Vertrag (Planungskostenvertrag) geregelt. Die Stadt hat der vollständigen Übernahme der Kosten durch die Vorhabenträgerin Nr. 1 mit Genehmigungsvereinbarung vom 20.12.2021 (**Anlage 4**) zugestimmt. In ihm wird davon ausgegangen, das Gebiet werde durch einen einzigen Bebauungsplan überplant.
- (2) Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt sich für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren und für die Festlegung des Verfahrens durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterwerfen darf.
- (3) Wird der beabsichtigte Bebauungsplan nicht beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht, wird er von einem Gericht für ungültig erklärt oder reduziert sich der nach dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zulässige Wohnanteil auf weniger als 30.000 m² Geschossfläche oder beträgt die festgesetzte Gesamtgeschossfläche im Bebauungsplan weniger als 125.000m², hat die Vorhabenträgerin Nr. 1 ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Die Ausübung des Rücktrittsrechts wirkt auch für die Vorhabenträgerin Nr. 2.
- (4) Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Monats nach dem die Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschlusses des Gemeinderats, dem entsprechenden vom Entwurf abweichenden Satzungsbeschluss oder der Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber der Stadt auszuüben. Die Ausübungsfrist beginnt mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der Stadt an die Vorhabenträgerin Nr. 1, dass der Kündigungsgrund besteht. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin Nr. 2 die Mitteilung an die Vorhabenträgerin Nr. 1 zeitgleich zur Kenntnis geben. Die Vorhabenträgerinnen werden sich dann innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Mitteilung der Stadt über die Ausübung des Rücktrittsrechts austauschen mit dem Ziel, eine einvernehmliche Entscheidung bezüglich der Ausübung des Rücktrittsrechtes zu erreichen. Lässt sich hierüber kein Konsens erzielen, steht der Vorhabenträgerin Nr. 1 dennoch das Rücktrittsrecht zu. Für den Fall des Rücktritts tragen die Vorhabenträgerinnen die gesamten ihnen bereits entstandenen und durch den Rücktritt

entstehenden Kosten. Außerdem trägt die Vorhabenträgerin Nr. 1 diejenigen Kosten, die im Zeitpunkt des Rücktritts bereits entstanden waren und nach dem Inhalt dieser Vereinbarung oder dem Inhalt des Planungskostenvertrages von ihr zu übernehmen sind. Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche jeder Art und jeden Rechtsgrundes sind wechselseitig ausgeschlossen. Eine Verzinsung evtl. zurückzuerstattender Beträge findet nicht statt.

- (5) Das Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen bzw. entfällt, wenn innerhalb des Bebauungsplangebiets ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben erteilt wird oder nach Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens mit einem Bauvorhaben begonnen werden kann. Es entfällt auch, wenn die Planreife gem. § 33 BauGB eingetreten oder der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Das Rücktrittsrecht entfällt nicht, wenn auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin Nr. 2 Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt werden.

§ 2

Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes/Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die in dem künftigen Bebauungsplan oder in dem künftigen Grünordnungsplan auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich eines Eingriffs in die Natur, sonstige Grünordnungsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Verhinderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle auf fremden (nicht im Eigentum der Vorhabenträgerinnen stehenden) Grundstücken auszuführen sind und nicht von der Vorhabenträgerin Nr. 1 selbst ausgeführt werden, trägt diese Kosten die Vorhabenträgerin Nr. 1. Dies gilt nicht, wenn sich diese Ausgleichsmaßnahmen nach dem Umweltbericht eindeutig einem Eingriff auf Grundstücken der Vorhabenträgerin Nr. 2 kausal zuordnen lassen. In diesem Fall hat die Vorhabenträgerin Nr. 2 die Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Sofern die Maßnahmen auf fremden Grundstücken durchzuführen sind und nicht von der Vorhabenträgerin Nr. 2 selbst durchgeführt werden, trägt sie die dadurch entstehenden Kosten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist für sämtliche Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich eines Eingriffs in die Natur, sonstige Grünordnungsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Verhinderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen. Einzelheiten der durchzuführenden Maßnahmen und/oder zu tragenden Kosten werden, falls erforderlich, in einem gesonderten ökologischen **Ausgleichsvertrag** geregelt.
- (2) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 wird nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und vor dessen Inkraftsetzung die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen nach Abs. (1) durch die Vorlage einer selbstschuldnerischen, von der Einrede der Vorausklage befreiten unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft eines europäischen Geld- oder Kreditinstituts zu Gunsten der Stadt

sichern. Nach Durchführung der Maßnahmen nach Abs. (1) und Abnahme durch die Stadt hat die Vorhabenträgerin Nr. 1 das Recht, eine den Anforderungen des Satzes 1 entsprechende Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Pflegekosten während der höchstens 5-jährigen Entwicklungsphase Zug um Zug gegen Herausgabe der Bürgschaft nach Satz 1 zu übergeben. Die Stadt wird die Bürgschaft nach Satz 1 innerhalb von 4 Wochen nach Geltendmachung dieses Rechts nach Satz 2 Zug um Zug gegen Aushändigung der Bürgschaft gemäß Satz 2 übergeben. Soweit Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 der Vorhabenträgerin Nr. 2 zuordenbar sind, sichert die Vorhabenträgerin Nr. 2 die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen dadurch, dass sie bei der Stadt nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und vor dessen Inkraftsetzung den Betrag der voraussichtlichen Kosten unverzinslich hinterlegt. Nach Durchführung der Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt ist der hinterlegte Betrag abzgl. einzubehaltender Kosten für die 5-jährige Entwicklungspflege nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin Nr. 2 innerhalb von 4 Wochen zurückzuzahlen.

§ 3

Altlasten

- (1) Der Stand der Altlastenerkundung ergibt sich aus den Hinweisen in Nr. 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 1b** dieses Vertrages). Die Vertragsparteien sind sich einig, dass bei den bisherigen Erkundungen keine Erkenntnisse gewonnen wurden, die eine Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage stellen.
- (2) Sollte sich später herausstellen, dass mit Blick auf die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässige Nutzungen Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, ist die jeweilige Vorhabenträgerin, auf deren Grundstück die Maßnahme erforderlich wird, verpflichtet, die insoweit erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist insoweit ausgeschlossen.
- (3) Die Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und 2 verpflichten sich, auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken die in den Hinweisen Nr. 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzung festgehaltenen Verhaltensvorgaben zu erfüllen und bei einer eventuellen Veräußerung die Verpflichtungen an die Erwerber weiterzugeben.
- (4) Die Vertragspartner sind sich einig, dass etwaige Fördermittel für etwa erforderliche bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahmen oder für sonstige Maßnahmen nach Möglichkeit genutzt werden sollen.

II. Gebietsentwicklung

§ 4

Herstellungsverpflichtung/Zeitplan

(1) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, entsprechend der bedingten Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans (Nr. 4.1.1) mit Bauvorhaben in dem auf ihren Grundstücken festgesetzten Baugebiet MU (Baufelder I und K) erst dann zu beginnen, wenn in den im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf ihren Grundstücken festgesetzten Baugebieten GE und GEE (gerundet) 45.200 m² Geschossfläche bezugsfertig hergestellt sind. Auf die in den Baugebieten GE und GEE herzustellende Geschossfläche wird die Geschossfläche der von der Stadt auf dem Baufeld P herzustellende Parkanlage angerechnet. Sofern im Zusammenhang mit Vorhaben im GE oder GEE baubedingt Tiefgaragenvorhaben auf Flächen im MU erstrecken müssen, wird die Stadt für die dafür erforderlichen Ausnahmen ihr Einvernehmen erteilen.

(2) Die Vorhabenträgerin Nr. 2 verpflichtet sich ebenfalls, entsprechend der bedingten Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans (Nr. 4.1.1), mit den Bauarbeiten in dem auf ihren Grundstücken festgesetzten MU (Baufeld A) erst zu beginnen, wenn in den auf ihren Grundstücken im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten GE und GEE (gerundet) 7.100 m² Geschossfläche bezugsfertig hergestellt sind.

(3) Als bezugsfertig gelten auch Bestandsgebäude, soweit sie sich in einem Zustand befinden, die eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Dazu zählen die Gebäude auf den Baufeldern L und N, B, D, F sowie S und U. Um entweder auf dem Baufeld L oder dem Baufeld N die Gebäude auf die erforderliche gewerbliche Fläche im Sinne des Abs. 1 anrechnen zu können, muss das jeweilige Gebäude vollständig hochwertig saniert worden sein.

Neubauvorhaben gelten dann als bezugsfertig hergestellt, wenn das Gebäude die Qualität eines „veredelten Rohbaus“ hat, d.h. die Außenhülle des Gebäudes einschließlich Dach, Fassade, Fenster und Außentüren sowie innerhalb des Gebäudes das Foyer, notwendige Treppenhäuser, mindestens ein betriebsbereiter Aufzug, Tiefgarage, öffentliche Flure, alle sonstigen öffentlich zugänglichen Bereiche und die zentralen Versorgungseinrichtungen und – Leitungen im gesamten Gebäude vollständig fertiggestellt sind.

(4) Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Gebäude die Funktion haben, den Schallschutz für dahinter liegende Gebäude sicherzustellen, verpflichten sich die jeweilige

Vorhabenträgerin und die Stadt, die Gebäude so rechtzeitig fertig herzustellen, dass sie ihre Lärmschutzfunktion für die dahinter liegenden Gebäude erfüllen können. Die jeweilige Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich, den Schallschutz durch das jeweilige Gebäude dauerhaft zu sichern. Soweit die Gebäude ihre Schallschutzfunktion aufgrund von Beschädigung oder Zerstörung nicht mehr erfüllen können, verpflichtet sich die jeweilige Vorhabenträgerin unverzüglich zur Reparatur bzw. zum Wiederaufbau dieser Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit die Schallschutzfunktion durch einen Rückbau oder eine wesentliche Änderung der Gebäude nicht mehr gewährleistet sein würde, verpflichtet sich die jeweilige Vorhabenträgerin weiterhin, vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung dieser baulichen Anlagen das Einvernehmen der Stadt einzuholen. Die Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und Nr. 2 und die Stadt stimmen einer Sicherung der in den Sätzen 1 – 4 übernommenen Verpflichtung durch Eintragung einer Baulast zu; sie werden diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahme bewilligen. Die Parteien verpflichten sich, der Löschung der Baulasten zuzustimmen, wenn auf die Schallschutzfunktion der Gebäude dauerhaft verzichtet werden kann, etwa im Fall von Nutzungsänderungen oder einer Lösung der Lärmkonflikte auf andere Weise.

Die Vorhabenträgerin Nr. 1 wird die Stadt so rechtzeitig über den Zeitplan für die Bebauung ihrer Grundstücke im MU informieren, dass die Stadt in der Lage ist, die Gebäude, die dem Lärmschutz dienen, rechtzeitig fertigzustellen.

- (5) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 übergibt der Stadt für die Finanzierung der zunächst durchzuführenden Bauvorhaben auf den Baufeldern L, N und S sowie Q und R eine Finanzierungszusage einer oder mehrerer europäischen Geld- oder Kreditinstitute oder eine konzernexterne Patronatserklärung mit Einstandspflicht der Gröner Group gegenüber der Stadt. Für die Baufelder L, N und S erfolgt die Übergabe 14 Tage bevor der Gemeinderat die Bebauungsplansatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschließt. Für die Baufelder Q und R erfolgt dies spätestens bei Einreichung des jeweiligen Bauantrags für die Baufelder Q und R.
- (6) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 beabsichtigt, in einer gesonderten notariell beurkundeten einseitigen Willenserklärung der Stadt spätestens 14 Tage bevor der Gemeinderat die Bebauungsplansatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschließt, das Recht einzuräumen, die Grundstücke zum dann geltenden Verkehrswert anzukaufen, auf denen die geplante Bebauung nicht bis zum 31. Dezember 2032 fertig gestellt ist („Ankaufsrecht“). Soweit für die vom ausgeübten Ankaufsrecht betroffenen Grundstücke zwischen der Vorhabenträgerin Nr. 1 und der Vorhabenträgerin Nr. 2 beim Verkauf dieser Grundstücke ein Wiederkaufsrecht der Vorhabenträgerin Nr. 2 vereinbart und dinglich gesichert wurde, verzichtet die Vorhabenträgerin Nr. 2 auf die Ausübung dieses Wiederkaufsrechts und verpflichtet sich, die dringliche Sicherung dieses Wiederkaufsrechts im Fall der Ausübung des Ankaufsrechts löschen zu lassen.

Der Verkehrswert wird durch einen gemeinsam bestimmten oder einem von der zuständigen Industrie- und Handelskammer auf gemeinsame Anfrage ausgewählten ö.b.u.v. Sachverständigen ermittelt.

- (7) In Fällen höherer Gewalt, wie insbesondere Brandschäden, Überschwemmungen, Streiks, und Seuchen (einschließlich Epidemien und Pandemien soweit ein Gefahrenniveau von mindestens „mäßig“ durch das Robert-Koch-Institut festgelegt ist) wird die vorstehende Frist um den Zeitraum verlängert, in dem aufgrund höherer Gewalt sich während des Zeitraumes bis zum 31. Dezember 2032 die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert hat.

Das Ankaufsrecht wird durch die Eintragung einer Vormerkung gesichert. Die Eintragung ist von der Vorhabenträgerin Nr. 1 ebenfalls 14 Tage bevor der Gemeinderat die Bebauungsplansatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschließt, zu bewilligen. Die Vorhabenträgerin Nr. 2 stimmt der Eintragung der Vormerkung zu.

- (8) Nach Erwerb dieser Grundstücke durch die Stadt ist die Stadt verpflichtet, die Grundstücke im Falle des Verkaufs zunächst der Vorhabenträgerin Nr. 2 zum Erwerb anzubieten.

III. Erschließung

§ 5

Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt die Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes gemäß § 11 BauGB auf die Vorhabenträgerin Nr. 1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und deren Abnahme überträgt die Vorhabenträgerin Nr. 1 die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Straßenbegleitgrün, Ausgleichsflächen und Lärmschutzeinrichtungen, Ver- und Entsorgungsanlagen) unentgeltlich an die Stadt. Soweit Erschließungsanlagen auf Flächen hergestellt werden, die im Eigentum der Vorhabenträgerin Nr. 2 stehen, stimmt die Vorhabenträgerin Nr. 2 der unentgeltlichen Inanspruchnahme dieser Flächen durch die Vorhabenträgerin Nr. 1 zu. Sie wird diese Flächen ebenfalls nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und deren Abnahme unentgeltlich in das Eigentum der Stadt übertragen. Einzelheiten werden in dem noch abzuschließenden **Erschließungsvertrag** geregelt werden.
- (2) Die Parteien stimmen einer Entsorgung des Niederschlagswassers über eine Entwässerungsanlage in der nördlichen Erschließungsstraße zu. Sofern die Parteien sich nach Abschluss dieses

Städtebaulichen Rahmenvertrags auf Grundlage der bereits beauftragten Studie des Büros Planstatt Senner bis zum 31.03.2022 einstimmig darauf verständigen, statt der Niederschlagsentwässerungsanlage in der nördlichen Erschließungsstraße einen offenen Graben im Bereich der Baufelder A bis G herzustellen, wird dies in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

- (3) Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird dadurch gesichert, dass die Vorhabenträgerin Nr. 1 für die fristgerechte und mangelfreie Fertigstellung eine unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische auf die Einrede der Vorausklage verzichtende Bürgschaft eines europäischen Geld- oder Kreditinstituts in der Gesamthöhe von 5,5 Mio. EUR stellt. Die Übergabe der Bürgschaft an die Stadt muss vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften bzw. vor einer vorangehenden Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. vor der Durchführung eines Bauvorhabens im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens stattfinden. Abweichend von Satz 2 reicht die Übergabe einer den Anforderungen des Satz 1 entsprechenden Bürgschaft in Höhe von € 2.000.000,00 aus, um für das Baufeld C eine Baugenehmigung zu erhalten bzw. um ein Bauvorhaben im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens durchführen zu können, wenn im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Städtebaulichen Rahmenvertrages durch ein technisches Gutachten nachgewiesen ist, dass sämtliche Erschließungsanlagen in der nördlichen Erschließungsanlage (in der **Anlage 6** rot dargestellt) so hergestellt und betrieben werden können, dass sie für sich (autark) funktionieren und die restlichen für das Bebauungsplangebiet erforderlichen daran angeschlossen werden können oder ebenfalls für sich (autark) funktionieren. Die Bürgschaft in Höhe von 2,0 Mio. Euro wird auf die Gesamtbürgschaft in Höhe von 5,5 Mio. Euro angerechnet. Die Parteien sind sich einig, dass diese Voraussetzungen durch die Stellungnahme des Büros Drees & Sommer vom 22.12.2021 nachgewiesen sind. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 wird die Teilbürgschaft in Höhe von 2,0 Mio. Euro bei der notariellen Beurkundung des Städtebaulichen Rahmenvertrages vorlegen. Danach wird die Stadt innerhalb einer Woche gegenüber der Unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Esslingen) den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs für das Baufeld C (Az. BG-01650/2021) zurücknehmen und das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erklären.

Bei nicht fristgerechter oder nicht mangelfreier Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Stadt berechtigt, nach erfolgloser Fristsetzung die Maßnahme im Wege der Ersatzvornahme und Einsatz der Bürgschaft durchzuführen.

- (4) Die Beteiligung der Vorhabenträgerin Nr. 2 an den Erschließungskosten der Vorhabenträgerin Nr. 1 ist ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung besteht nicht.

- (5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB oder § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur dann gesichert ist, wenn die für die Erschließung vereinbarten Bürgschaften vorliegen.
- (6) Die Vorhabenträgerin Nr. 2 duldet unentgeltlich die Verlegung und Instandhaltung einer Niederschlagswasserleitung zur Lauter auf der Fläche, die im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1a**) vom nordwestlichen Verkehrskreisel ausgehend als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt festgesetzt ist. Sie verpflichtet sich, dieses Leitungsrecht durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt mit einer Ausübungsberechtigung durch Dritte dinglich zu sichern. Für den Zeitpunkt der Sicherung gilt § 5 Abs. 3 dieses Rahmenvertrages entsprechend.
- (7) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 hat das Recht, zu dem in § 5 Abs. 3 Satz 2 bestimmten Zeitpunkt und gemäß den Anforderungen des § 5 Abs. 3 Satz 1 anstelle einer Bürgschaft in Höhe von 5,5 Mio. € folgende fünf Bürgschaften mit folgenden fünf Teilbeträgen zu stellen:
- a) Bürgschaft in Höhe von 1.500.000 €
 - b) Bürgschaft in Höhe von 500.000 €
 - c) Bürgschaft in Höhe von 1.800.000 €
 - d) Bürgschaft in Höhe von 600.000 €
 - e) Bürgschaft in Höhe von 1.100.000 €
- Gesamtbetrag 5.500.000,00 €
- (8) Macht die Vorhabenträgerin Nr. 1 von ihrem Recht gemäß Abs. 7 Gebrauch, wird die Bürgschaft gemäß Abs. 7 Buchstabe a) durch die Stadt 14 Tage nach Fertigstellung und Abnahme der in Abs. 1 Satz 1 näher bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen (einschließlich aller Medien, jedoch mit Ausnahme des Schlussbelags des Straßenkörpers) im Bereich der in **Anlage 6** rot dargestellten nördlichen Erschließungsstraße freigegeben.
- (9) Macht die Vorhabenträgerin Nr. 1 von ihrem Recht gemäß Abs. 7 Gebrauch, wird die Bürgschaft gemäß Abs. 7 Buchstabe b) durch die Stadt 14 Tage nach Fertigstellung und Abnahme der in Abs. 1 Satz 1 näher bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen (einschließlich aller Medien und einschließlich des Schlussbelags des Straßenkörpers und der Mängelbeseitigung) im Bereich der in **Anlage 6** rot dargestellten nördlichen Erschließungsstraße freigegeben.

- (10) Macht die Vorhabenträgerin Nr. 1 von ihrem Recht gemäß Abs. 7 Gebrauch, wird die Bürgschaft gemäß Abs. 7 Buchstabe c) durch die Stadt 14 Tage nach Fertigstellung und Abnahme der in Abs. 1 Satz 1 näher bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen (einschließlich aller Medien, jedoch mit Ausnahme des Schlussbelags des Straßenkörpers) im Bereich der in **Anlage 6** hellblau und dunkelblau dargestellten südlichen Erschließungsstraße freigegeben.
- (11) Macht die Vorhabenträgerin Nr. 1 von ihrem Recht gemäß Abs. 7 Gebrauch, wird die Bürgschaft gemäß Abs. 7 Buchstabe d) durch die Stadt 14 Tage nach Fertigstellung und Abnahme der in Abs. 1 Satz 1 näher bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen (einschließlich aller Medien und einschließlich des Schlussbelags des Straßenkörpers und der Mängelbeseitigung) im Bereich der in **Anlage 6** hellblau und dunkelblau dargestellten südlichen Erschließungsstraße freigegeben.
- (12) Macht die Vorhabenträgerin Nr. 1 von ihrem Recht gemäß Abs. 7 Gebrauch, wird die Bürgschaft gemäß Abs. 7 Buchstabe e) durch die Stadt 14 Tage nach Fertigstellung und Abnahme der in Abs. 1 Satz 1 näher bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen (einschließlich aller Medien und einschließlich des Schlussbelags des Straßenkörpers und der Mängelbeseitigung) im Bereich der in **Anlage 6** grün dargestellten mittleren Erschließungsstraße freigegeben.

§ 6

Zeitschiene der Erschließung und der Hochbaumaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, mit dem in der **Anlage 6** dunkelblau näher gekennzeichneten Abschnitt der Erschließungsstraße (südliche Erschließungsstraße Teil 1) spätestens 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) zu beginnen, spätestens 6 Monate nach dessen Inkrafttreten mit Ausnahme des Schlussbelags zumindest für den Betrieb als Baustraße fertigzustellen und spätestens 48 Monate nach dessen Festsetzung endgültig fertigzustellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, mit dem in der **Anlage 6** rot näher gekennzeichneten Abschnitt der Erschließungsstraße (nördliche Erschließungsstraße) und mit dem hellblau gekennzeichneten Abschnitt der Erschließungsstraße (südliche Erschließungsstraße Teil 2) jeweils spätestens 15 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen, spätestens 36 Monate nach dessen Inkrafttreten mit Ausnahme des Schlussbelags zumindest für den Betrieb als Baustraße fertigzustellen und spätestens 48 Monate nach dessen Festsetzung und Inkrafttreten endgültig fertigzustellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, mit dem in der **Anlage 6** grün näher gekennzeichneten Abschnitt der Erschließungsstraße (mittlere Erschließungsstraße) spätestens 59 Monate nach

Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und spätestens 71 Monate nach dessen Inkrafttreten einschließlich Schlussbelag endgültig fertigzustellen.

- (4) Die Vorgaben des § 4 dieses Vertrages bleiben unberührt.
- (5) Die Stadt und die Vorhabenträgerinnen sind sich einig, dass mit den Bauarbeiten für den Hochbau auf den Grundstücken nur begonnen werden darf, wenn zumindest zeitgleich mit der jeweiligen Erschließungsstraße für den Betrieb als Baustraße begonnen wird oder die Erschließung bereits durch vorhandene Erschließungsanlagen möglich ist, der städtebauliche Rahmenvertrag abgeschlossen ist und die Bürgschaft gem. § 5 Abs. 3 dieses Vertrages der Stadt übergeben wurde. Abweichend davon darf mit den Bauarbeiten auf dem Baufeld C schon begonnen werden, wenn der Städtebauliche Rahmenvertrag wirksam abgeschlossen wurde und die Vorhabenträgerin Nr. 1 die in § 5 Abs. (3) für die nördliche Erschließungsstraße (in **Anlage 6** rot dargestellt) vorgesehene Bürgschaft an die Stadt übergeben hat. Die Baustellenerschließung kann dann über die bestehende nördliche Erschließungsstraße erfolgen. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 stimmt dieser vorläufigen Nutzung als Eigentümerin dieser Flächen zu.

§ 7

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Strom

- (1) Die öffentliche Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung wird Bestandteil des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags. Die Kosten dafür trägt die Vorhabenträgerin Nr. 1, eine gesamtschuldnerische Haftung ist insoweit ausgeschlossen. Im Übrigen gilt § 5 dieses Vertrags.
- (2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Herstellungsaufwand der Vorhabenträgerin Nr. 1 auf etwaige nach der entsprechenden Satzung der Stadt für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehenden Teilbeiträge für den öffentlichen Kanal oder sonst anfallenden Anschlussbeiträge anzurechnen sind. Einzelheiten sind in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln.
- (3) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 stellt auf eigene Kosten ein Kommunikationsnetz sicher, das den künftigen Nutzern ermöglicht, den Provider selbst auszuwählen.

IV. Bodenordnung

§ 8

Private Bodenordnung

Die Stadt und die Vorhabenträgerinnen gehen einvernehmlich davon aus, dass die Bebauung des künftigen Bebauungsplangebietes keine amtliche Umlegung oder sonstige hoheitliche bodenordnende Maßnahme erfordert. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerinnen, ihre Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes jeweils selbst auf eigene Kosten so neu zu ordnen, dass sie gemäß den Festsetzungen des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bebaut werden können.

V. Sonstige Maßnahmen der Vorhabenträgerin Nr. 1

§ 9

Infrastruktur

- (1) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle auf eigene Kosten eine Kindertagesstätte zu errichten, die es ermöglicht, 5 (fünf) Kindergartengruppen unterzubringen. Die Kindertagesstätte muss den Anforderungen der KVJS Baden-Württemberg zur Erlangung einer Betriebserlaubnis für eine 5-gruppige Einrichtung mit Krippen- und Ganztagesbetrieb entsprechen. Die Planung für die Kindertagesstätte ist im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen. Weitere rahmenvertragliche Regelungen zur Kindertagesstätte werden in § 9a dieses Vertrages gesondert geregelt.
- (2) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, in der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) auf eigene Kosten einen dem Standard der Gemeinde entsprechenden Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 500 m² spätestens bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes in dem auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin Nr. 1 festgesetzten MU-Gebiets zu errichten und ihn unentgeltlich in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Im Übrigen gilt Abs. (1) entsprechend. Für die Sicherung der Herstellung gilt § 5 Abs. 3 dieses Vertrages entsprechend.

- (3) Gegenstand der Erschließungsverpflichtung nach § 5 ist auch die Errichtung und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Quartiersplätze (Turbinenplatz und Schwanenplatz) und öffentlichen Grünflächen (Quartierspark). Der Quartierspark (Baufeld J) ist spätestens unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Gebäude im östlich und westlich anschließenden MU-Gebiet fertigzustellen. Der Turbinenplatz (Baufeld M) ist zusammen mit der Sanierung des auf dem Baufeld L bzw. N (vgl. § 4 Abs. 3 des Vertrages) befindlichen Gebäudes fertigzustellen. Der Schwanenplatz ist spätestens zusammen mit der südlichen Erschließungsstraße, Teil II (vgl. § 6 Abs. 2 des Vertrages) herzustellen. Die Quartiersplätze und der Quartierspark sind nach Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Im Übrigen gilt § 5 Abs. 3 dieses Vertrages.
- (4) Die Stadt beabsichtigt, eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Bebauungsplangebiet in Richtung Innenstadt zu schaffen. Geplant ist entweder die im Bebauungsplan vorgesehene Radbrücke oder die Aufweitung der bisher bestehenden Unterführung oder eine andere geeignete Maßnahme. Wenn es zu einer dieser Maßnahmen kommt, wird sie von der Stadt ausgeführt. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 beteiligt sich an den Kosten dieser Maßnahme zu 2/3, die Stadt übernimmt 1/3 der Kosten, die nach Abzug eventueller Zuschüsse verbleiben. Voraussetzung für die Kostenbeteiligung ist, dass die Maßnahme bis spätestens Ende 2028 begonnen wird (Auftragsvergabe).
- (5) Gegenstand der Erschließungsverpflichtung nach § 5 dieses Vertrags ist auch die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand entlang des Bahngeländes. Maßgebend ist der Maßnahmenplan des Büros Baldauf, der **Anlage 7** dieses Vertrages ist. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin Nr. 1. Die noch zu vermessende, in Anlage 7 gekennzeichnete Grundstücksfläche, auf der sich die Lärmschutzwand unmittelbar befindet, ist nach Fertigstellung der Lärmschutzwand ohne Arbeitsstreifen unentgeltlich an die Stadt zu übertragen. Es ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt abzusichern, dass die Vorhabenträgerin Nr. 1 unentgeltlich duldet, dass für die fachgerechte und ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen soweit erforderlich ein Arbeitsstreifen eingerichtet und für Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungs-, Reinigungs- und Pflegearbeiten genutzt wird. Im Übrigen gilt § 5 dieses Vertrages. Sofern auf dem Baufeld T ein Gebäude errichtet wird, das die Lärmschutzfunktion der Lärmschutzwand entbehrlich macht, entfällt insoweit auch die Verpflichtung, die Lärmschutzwand zu errichten. Dasselbe gilt dann, wenn auf dem Baufeld V die Gebäude so gestaltet werden, dass es keiner zusätzlichen Lärmschutzmaßnahme mehr bedarf.
- (6) Die Stadt wird die derzeit bestehende öffentliche Straße auf dem Flst. 542/2 sowie Flächenanteile auf dem Flst. 541/2 gegen Flächen der Vorhabenträgerin Nr. 1 zur Erweiterung des bisher im Eigentum der Stadt stehenden Flst. 544/2 in etwa flächengleich tauschen. Die Stadt wird die auf dem Flst. 542/2 vorhandene öffentliche Straße vor Übertragung des Eigentums entwidmen.

- (7) Die Verpflichtungen aus diesem Paragraphen treffen ausschließlich die Vorhabenträgerin Nr. 1, eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist ausgeschlossen. Die in § 9 dieses Vertrages beschriebenen Maßnahmen sind in dem als **Anlage 7** beigefügten Maßnahmeplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 26.10.2021 verortet. Einzelheiten der vereinbarten Verpflichtungen werden in noch abzuschließenden Maßnahmeverträgen festgelegt.

§

9a

Kindertagesstätte

- (1) Die grundsätzliche Verpflichtung der Vorhabenträgerin Nr. 1 in § 9 Abs. 1 wird durch die nachfolgenden Regelungen konkretisiert und modifiziert. Sie ergänzen § 9 Abs. 1 dieses Rahmenvertrages. Pflichten der Vorhabenträgerin Nr. 2 bestehen hinsichtlich der Kindertagesstätte nicht. Eine gesamtschuldnerische Haftung ist insoweit ausgeschlossen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, rechtzeitig gemäß den maßgeblichen förderrechtlichen Bestimmungen alle in Betracht kommenden öffentlichen Förderungen für die Errichtung der Kindertagesstätte beim Fördergeber zu beantragen. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 und die Stadt werden sich gemeinsam aber auch jeder für sich um eine öffentliche Förderung für die Errichtung der Kindertagesstätte bemühen und hierfür vor und während des gesamten Verlaufs des förderrechtlichen Verfahrens das Mögliche tun und nichts unterlassen, um eine entsprechende höchstmögliche Förderung für die Errichtung der Kindertagesstätte zu erlangen. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 und die Stadt werden sich hierzu gegenseitig jeweils regelmäßig und im Hinblick auf den Baufortschritt und etwaige Fristen im förderrechtlichen Verfahren über den Stand Ihrer Bemühungen unterrichten und den jeweils anderen insbesondere durch Bereitstellung von Unterlagen und Informationen umfassend und zügig unterstützen.

Die Vorhabenträgerin Nr. 1 und die Stadt werden sich, sobald ihnen die maßgeblichen Förderbestimmungen und -richtlinien zur Verfügung stehen, darüber verständigen, durch wen, welche öffentliche Förderungen, für welche konkreten förderfähigen Maßnahmen und Ausstattungen beantragt werden.

Sobald und soweit die Stadt für die Errichtung der Kindertagesstätte einen Zuschuss erhält, verpflichtet sie sich, diesen Zuschuss an die Vorhabenträgerin Nr. 1 binnen 14 Tagen nach Erhalt der Fördermittel vollumfänglich auszukehren. Hiervon ausgenommen sind Fördermittel, die nicht die Errichtung der Kindertagesstätte selbst, sondern beispielsweise die Möblierung oder technische Ausstattung betreffen.

Die Stadt ist für den Fall, dass für den Bau der Kindertagesstätte keine oder keine ausreichenden Fördermittel bewilligt und gewährt werden, nicht verpflichtet, sich an den Kosten der Kindertagesstätte zu beteiligen.

- (3) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, die mangelfreie Errichtung der Kindertagesstätte abzuschließen, bis 100 % der Wohnungen im Baufeld K bezugsfertig hergestellt sind. Sie hat die mangelfreie Herstellung gegenüber der Stadt nachzuweisen.
- (4) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich für den Fall, dass die Kindertagesstätte nicht rechtzeitig hergestellt ist, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 3,9 Mio. € zu zahlen. Zur Sicherung der Zahlung der Vertragsstrafe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Nr. 1 eine Bürgschaft in gleicher Höhe zu stellen. Bezüglich Form, Inhalt und Zeitpunkt gilt § 5 Abs. 3 entsprechend. Die Stadt verpflichtet sich, diese Bürgschaft an die Vorhabenträgerin Nr. 1 innerhalb von 14 Tagen nach Abnahme der fertiggestellten Kindertagesstätte zurückzugeben.
- (5) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 wird die Kindertagesstätte in einem gesonderten Mietvertrag für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren der Stadt oder einem von der Stadt benannten, geeigneten Träger zu den nachfolgenden Zahlungsbedingungen zur Verfügung stellen: Die Stadt verpflichtet sich die Heiz- und Betriebskosten vollumfänglich zu zahlen und hierfür eine Vorauszahlung von 2,00 €/m² monatlich zu zahlen. Ferner verpflichtet sich die Stadt ein Entgelt von 1,50 €/m² monatlich im Rahmen der im Mietvertrag näher geregelten Überlassung und Unterhaltung der Kindertagesstätte zu zahlen. Sie verpflichtet sich ferner, das Entgelt nach Ablauf von 10 Jahren bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf 2,00 € / m² zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten einschließlich der Anpassung der Vorauszahlung im Bedarfsfall werden im Mietvertrag näher geregelt.
- Sofern die Gewährung der Fördermittel für die Errichtung der Kindertagesstätte eine längere Bindungszeit von 25 Jahren vorsieht und sich die Vorhabenträgerin Nr. 1 unter Berücksichtigung der konkret gewährten Förderleistungen für die Inanspruchnahme der Förderung einschließlich einer längeren Bindungszeit im förderrechtlichen Verhältnis entscheidet, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Nr. 1 gegenüber der Stadt auch im Rahmen des Mietvertrages einen Nutzungszeitraum von 25 Jahren zu vereinbaren. In diesem Fall gelten die gleichen Zahlungsverpflichtungen wie in Absatz 5 Satz 2 bis 4.
- (6) Für den Fall, dass der Mietvertrag mit der Stadt vor Ablauf der vereinbarten Nutzungszeit endet, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Nr. 1, den Betrieb des Kindergartens durch einen anderen geeigneten, in Abstimmung mit der Stadt ausgewählten Betreiber für den zunächst mit der Stadt vereinbarten Zeitraum sicherzustellen.

- (7) Zur Sicherung der Verpflichtung eines mindestens 20-jährigen Betriebes der Kindertagesstätte durch die Stadt oder einen geeigneten Träger verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Nr. 1, im Grundbuch des Flurstückes, auf dem sich nach den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes (**Anlage 1a**) die geplante Kindertagesstätte befindet (Baufeld K), zu Gunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Duldung der Einrichtungen und des Betriebes einer Kindertagesstätte und zu deren Unterhaltung in dem in den §§ 9 und 9a genannten Umfang zu bestellen. Mit ihrem Entgelt in Höhe von € 1,50 / qm beteiligt sich die Stadt an den Kosten der Unterhaltung der Kindertagesstätte. Nach Ablauf von 10 Jahren seit der betriebsbereiten Fertigstellung der Kindertagesstätte erhöht sich die Unterhaltungspauschale auf € 2,00. Nähere Einzelheiten werden in einem Mietvertrag geregelt.

Durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt wird auch die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks gesichert, die im Bebauungsplan auf dem Baufeld K für die Nutzung einer Kindertagesstätte festgesetzte Fläche weder an einen nicht von der Stadt bestimmten Dritten zum Betrieb einer Kindertagesstätte zu vermieten oder die Fläche selbst hierfür zu nutzen oder die Fläche zu anderen gewerblichen Zwecken an Dritte zu vermieten oder selbst zu nutzen.

Durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt wird auch das Recht der Stadt gesichert, die im Bebauungsplan auf dem Baufeld K zur Nutzung als Kindertagesstätte festgesetzte Fläche selbst zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen.

Der Eintragungsantrag muss spätestens vor Beschluss des Bebauungsplans oder, wenn vorher bei Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB die Erteilung einer Baugenehmigung beantragt wird, mit Vorlage der Bauantragsunterlagen beim Grundbuchamt eingegangen sein. Die Eintragung erfolgt ausschließlich auf der aus dem noch zu vermessenden, den Vertragspartnern nach Lagezuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (**Anlage 1a**) als Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzten Fläche des Baufeldes K an Rang erster Stelle und vorrangig vor sonstigen in diesem Rahmenvertrag vereinbarten dinglichen Sicherungen. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 hat dies der Stadt durch eine entsprechende Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes nachzuweisen.

§ 10

Errichtung eines Parkhauses auf Flst. 544/2

Die Stadt beabsichtigt, auf dem Flst. 544/2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Parkhaus mit mindestens 270 Stellplätzen auf eigene Kosten zu errichten. Die Stadt ist bereit,

zusätzliche Geschosse zu errichten, sofern die Vorhabenträgerin Nr. 1 die dafür entstehenden Mehrkosten übernimmt. Die Erhöhung des Parkhauses dient dem Lärmschutz für die dahinterliegenden schutzwürdigen Nutzungen. Einzelheiten sind in dem als **Anlage 8** beigefügten Entwurf des gesonderten Kostenbeteiligungs- und Nutzungsrahmenvertrags vom Stand 31.01.2022 geregelt.

~~Achtung: Der Vertrag ist noch nicht unterschriftsreif.~~

§ 11

Gestaltung der Baufelder Q, R und T

- (1) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 wird auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (**Anlage 1a** dieses Vertrags) mit BF Q gekennzeichneten Fläche ein Hotel mit einer maximalen Höhe von 44,0 m errichten. Auf dem Baufeld R errichtet sie ein gewerblich genutztes Gebäude mit mindestens 18,50m Höhe und maximal 19,50m. Beide Flächen liegen innerhalb eines als GEE 1 festgesetzten Baugebietes. Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich außerdem, auf dem Baufeld T ein Hochhaus mit maximal 64,5m Höhe und maximal 15 Vollgeschossen zu errichten. Das Baufeld liegt auf einer als GE 1 ausgewiesenen Fläche.
- (2) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 verpflichtet sich, die Fassaden dieser Gebäude mit der Stadt abzustimmen und nur die abgestimmte Fassung zum Gegenstand eines Bauantrags zu machen. Sie wird die abgestimmte Fassung zum Gegenstand eines gesonderten öffentlich-rechtlichen Gestaltungsvertrags machen, dessen Inhalt sie als Baulast gegenüber der unteren Baurechtsbehörde und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gegenüber der Stadt übernimmt. Einzelheiten werden in dem noch abzuschließenden **Gestaltungsvertrag** geregelt werden.
- (3) Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist ausgeschlossen.

§ 12

Sozialkomponente beim Wohnungsbau

Die Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und 2 verpflichten sich, die Vorgaben des Innenentwicklungsmodells Wendlingen am Neckar (IEMW) bei der Herstellung und Vermarktung von Wohnraum zu beachten und umzusetzen. Der Gemeinderat der Stadt hat dieses Modell in seiner Sitzung vom 05.12.2018 als Richtlinie beschlossen. Der Inhalt dieser Richtlinie ist allen Vertragsparteien bekannt. Einzelheiten werden in einer gesonderten **Wohnraumvereinbarung** geregelt werden.

§ 13

Schutz der Wasserfassung

- (1) Den Vorhabenträgerinnen ist bekannt, dass sich nordwestlich des Baufeldes O (vgl. den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans – **Anlage 1a**) eine Wasserfassung befindet.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen Nr. 1 und 2 verpflichten sich, durch geeignete Maßnahmen auf ihren eigenen Grundstücken sicherzustellen, dass durch die baulichen Maßnahmen auf ihren Grundstücken der Bestand und die Wasserqualität dieser Wasserfassung oder nur temporär und nur soweit für die Baugrundherstellung und den Tiefbau der Anlagen erforderlich beeinträchtigt wird. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist ausgeschlossen.

VI. Kostentragung

§ 14

Kosten der Vorhabenträgerin Nr. 1

- (1) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 übernimmt die durch die Überplanung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten nach Maßgabe der Schuldübernahmevereinbarung (Genehmigungsvereinbarung) – **Anlage 4** dieser Vereinbarung – und der Ergänzungen in diesem städtebaulichen Rahmenvertrag.
- (2) Die Vorhabenträgerin Nr. 1 trägt sämtliche sonstigen Kosten der Baulandentwicklung und der in diesem Vertrag genannten Maßnahmen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Die Vertragspartner sind sich einig, dass etwa erforderliche Dritteleistungen im Grundsatz ausschließlich von der Vorhabenträgerin Nr. 1 beauftragt und nur ausnahmsweise sowie nur nach vorheriger Zustimmung der Vorhabenträgerin Nr. 1 von der Stadt beauftragt werden sollen. Soweit die Vorhabenträgerin Nr. 1 Auftraggeberin ist, ist die Stadt berechtigt, im Rahmen ihrer Planungshoheit Weisungen an die Auftragnehmer zu erteilen. Diese Weisungen gehen Weisungen der Auftraggeberin vor.
- (3) Eine Beteiligung der Vorhabenträgerin Nr. 2 an den Kosten der Vorhabenträgerin Nr. 1 ist ebenso ausgeschlossen, wie eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen.

VII. Schlussvorschriften

§ 15

Gegenseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten. Jede Seite ist verpflichtet, ihren Ansprechpartner zu benennen.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 16

Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die jeweilige Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt hat. Die Genehmigung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn begründete Zweifel an der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Rechtsnachfolger bestehen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Verkauf von einzelnen Grundstücken oder Wohnungs- bzw. Teileigentum keine Rechtsnachfolge im Sinne des Abs. 1 darstellt. Die jeweilige Vorhabenträgerin ist jedoch verpflichtet, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag, die sich auf den Erwerbsgegenstand beziehen den Erwerbern mit Weitergabepflicht aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

§ 17

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

Stand 11.08.2021/13.09.2021/28.10.2021/13.12.2021/27.12.2021/13.01.2022/24.01.2022/31.01.2022

Anlage 1 a: Bebauungsplanentwurf des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: 17.01.2022- **zeichnerischer Teil**

Anlage 1 b: Bebauungsplanentwurf wie Anlage 1 a – **Textteil**

Anlage 1 c: Bebauungsplanentwurf wie Anlage 1 a - **Begründung**

Anlage 2: Eigentumsplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17.01.2022

Anlage 3: Berechnungen des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17.01.2022

Anlage 4: Genehmigungsvereinbarung bezüglich der Übernahme von Planungskosten vom 21.12.2018

Anlage 5: Masterplan vom 17.01.2022

Anlage 6: Erschließungsplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17.01.2022

Anlage 7: Maßnahmenplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 17.01.2022

Anlage 8: Entwurf des Kostenbeteiligungs- und Nutzungsrahmenvertrags für das Parkhaus vom ...
Stand 31.01.2022

§ 18

Form, Ausfertigungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der notariellen Beurkundung.

(2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

eine Abschrift der Stadt

eine Abschrift jede Vorhabenträgerin

§ 19

Kosten des Vertrages

Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Beratungskosten. Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags trägt die Vorhabenträgerin Nr. 1, eine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerinnen ist ausgeschlossen.

§ 20

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 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 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.

§ 21 Kündigung/Rücktritt

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
- (2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig. Im Fall eines Rücktritts gilt § 1 Abs. 4 dieser Vereinbarung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn ihn ~~der Gemeinderat gebilligt hat, ihn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und er notariell beurkundet wurde~~ und der Gemeinderat der Stadt ~~und die Gesellschafter der Vorhabenträgerin Nr. 2 ihr Einverständnis mit dem Vertrag erklärt haben bzw. dem Vertrag zugestimmt haben. Der Gemeinderat wird dem Vertrag so lange sein Einverständnis bzw. seine Zustimmung verweigern, solange die Erwerber des Baufeldes I und K die in diesem Vertrag für die Baufelder I und K eingegangenen Verpflichtungen nicht durch notariellen Vertrag übernommen haben und der Vertrag von der Stadt genehmigt wurde. Das Einverständnis bzw. die Zustimmung des Gemeinderats hängt auch davon ab, dass der nach § 10 des Rahmenvertrags abzuschließende gesonderte Kostenbeteiligungs- und Nutzungsrahmenvertrag für das Parkhaus und der im Entwurf und der nach § 9 Abs. 6 abzuschließende Tauschvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin Nr. 1 wirksam abgeschlossen wurde.~~

Datum:

Datum:

Stand 11.08.2021/13.09.2021/28.10.2021/13.12.2021/27.12.2021/13.01.2022/24.01.2022/31.01.2022

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin Nr. 1:

.....

.....

Für die Vorhabenträgerin Nr. 2:

.....

.....

