

**Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)  
und städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

**zwischen**

**der Stadt Bad Krozingen, Basler Straße 30, 79189 Bad Krozingen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Kieber,**

**– nachfolgend Stadt genannt –**

**und**

**...**

**– im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt –**

**– im Folgenden zusammen „Vertragsparteien“ genannt –**

**I.**

**Allgemeines**

**§ 1**

**Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Erstellung eines Hotels wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) dargestellt nach Maßgabe dieses Vertrags.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel am Park“ vom 20.5.2019 (**Anlage 2**) liegende Grundstück Flst.Nr. 1316, dass der Vorhabenträger von der Kur und Bäder GmbH erwerben möchte.

**§ 2**

**Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile des Vertrags sind:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (nachfolgend „VEP“), Stand: 20.5.2019 (**Anlage 1**):
2. Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth vom 28.3.2019, **Anlage 2**),
3. Gutachterliche Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Nr. 6274/747A vom 9.5.2019: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel am Park" in Bad Krozingen; geplante Errichtung eines Hotels auf Flurstück Nr. 1316 der Gemarkung Krozingen - Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft (Seiten 1 bis 62, **Anlage 3**).

**II.**

## **Vorhaben**

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Hotels mit mindestens 95 Zimmern, 5 Suiten und 80 Tiefgaragenstellplätzen nebst allen hierfür betriebsnotwendigen Einrichtungen sowie die Freiflächengestaltung.

### **§ 4**

#### **Durchführungsverpflichtung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags, sofern alle hierfür notwendigen Genehmigungen bestandskräftig erteilt sind. Er versichert, dass er finanziell dazu in der Lage ist. Auf Sicherungsmittel wird seitens der Gemeinde verzichtet.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens einzureichen. Er verpflichtet sich weiter, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses einschließlich der zugehörigen Freianlagen innerhalb von höchstens 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen. Zeiten der Außervollzugsetzung der Baugenehmigung bleiben bei der Berechnung der Fristen unberücksichtigt.

(3) Im Fall der Nichterfüllung der Durchführungsverpflichtung durch den Vorhabenträger kann der vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Anderweitige Rechte, insbesondere auf gerichtliche Durchsetzung der Durchführungspflicht, stehen der Gemeinde im Falle der Nichterfüllung der Durchführungspflicht nicht zu. §§ 7 und 10 dieses Vertrages bleiben unberührt.

### **III.**

#### **Weitere Regelungen**

### **§ 5**

#### **Kooperation**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Gemeinde sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Gemeinde und Vorhabenträger wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.

### **§ 6**

#### **Erschließung**

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine nach dem Betriebszweck des Vorhabens hinreichende äußere Erschließung des Grundstücks bezüglich Anbaustraße sowie Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorhanden ist.

(2) Die Vertragsparteien sind sich weiter einig, dass das Vorhaben einschließlich der Freiflächen und inneren Erschließungsflächen auf einem privaten Grundstück errichtet wird,

dessen Eigentümer auch nach Fertigstellung des Vorhabens die Unterhaltungslast, die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht obliegen werden.

## **§ 7**

### **Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Kostentragung**

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und die Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der jeweiligen Kostentragung richtet sich nach den Regelungen des zwischen den Vertragsparteien bereits geschlossenen städtebaulichen Vorvertrages vom 17.09./20.09.2018. Hinsichtlich der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabenträger insbesondere die in der Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth vom 28.3.2019 aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Ziff. 6 „Maßnahmen“, Seite 13 und 14, Bestandteil der **Anlage 2**) auf eigene Kosten durchzuführen.

## **§ 8**

### **Verpflichtungen aus Gutachten**

(1) Bei der Errichtung und dem Betrieb des Vorhabens sind die in der gutachterlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans (**Anlage 3**) aufgeführten Schallschutzmaßnahmen (Ziff. 7, Seite 40 bis 42 der gutachterlichen Stellungnahme) zu beachten. Ergänzend hierzu sind kryotechnische Anlagen im Kellergeschoss zu errichten und hinreichend einzuhausen.

(2) Der Vorhabenträger hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das voraussichtlich erst im August 2019 vorliegen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bereits jetzt zur Anpassung dieses Vertrages dahingehend, dass er die Durchführung sämtlicher in diesem Gutachten geforderten Maßnahmen auf eigene Kosten übernimmt.

## **§ 9**

### **Beiträge**

Die Erhebung von Anschluss- und Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

## **IV.**

### **Schlussbestimmungen**

## **§ 10**

### **Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung für die Gemeinde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel am Park“. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Dies gilt

auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine weiter gehende Form von Gesetzes wegen erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht. § 8 Abs. 2 bleibt unberührt.

(2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch der Vertrag gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Parteien, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen. Dies gilt sinngemäß auch bei Vertragslücken.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet (z. B. fehlende oder zweifelhafte Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit); die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, der Stadt zur Beurteilung dieser Frage eine Bonitätsauskunft und ein Unternehmensprofil des Dritten zu übergeben. Satz 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers ein mit dem Vorhabenträger im Sinne des § 15 AktG verbundenes Unternehmen ist. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern und solange die Gemeinde den Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Vertrag nicht schriftlich genehmigt.

(5) Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Stadt dem Vertrag zustimmt und entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel am Park“ in Kraft tritt oder für das Vorhaben des Vorhabenträgers eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Bad Krozingen, den ...

.....  
Bürgermeister Volker Kieber für die Stadt

Bad Krozingen, den ...

.....  
... für den Vorhabenträger