

## Städtebauliche Grundlagenvereinbarung

### zum Bauleitplanverfahren der Großen Kreisstadt Dachau für das Gebiet „XXX“

zwischen

der **Großen Kreisstadt Dachau**, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Florian Hartmann, Konrad-Adenauer-Str. 2 - 6, 85221 Dachau

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

XXX

- nachfolgend **Investor** genannt -

### PRÄAMBEL

Beschreibung

- der städtebaulichen Situation,
- des Anlasses der Bauleitplanung,
- des Inhalts etwa beabsichtigter oder durchgeführter Planungen oder Wettbewerbe,
- des derzeit absehbaren Planungsziels

Im Bemühen, diese städtebauliche Planung für das Gebiet in kooperativer Weise zu realisieren, schließen die Parteien nachstehenden

### Städtebaulichen Vertrag:

#### I. Allgemeines § 1 Vertragsgebiet

(1) Das Vertragsgebiet ist in **Anlage 1** zeichnerisch umgrenzt.

(2) Die im Vertragsgebiet liegenden Flurnummern und die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken sind in der **Anlage 2** und deren Legende dargestellt.

## § 2 Vertragsgegenstand

(1) Die Vertragsparteien sind bestrebt, die städtebauliche Entwicklung des in § 1 bezeichneten Gebietes voranzutreiben und das Gebiet einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Der Investor will das Gelände ganz oder teilweise verwerten, wobei seine jeweiligen Rechtsnachfolger im Wege schuldrechtlicher Übertragungen von Rechten und Pflichten an diese Vereinbarung gebunden werden müssen.

(2) [soweit nicht zutreffend streichen] Zur Verwirklichung dieses Zieles hat/wird der Investor in Abstimmung mit der Stadt den in der Präambel genannten Wettbewerb oder Rahmenplanung „XXX“ durchgeführt/durchführen. Die Stadt beabsichtigt, auf der Basis des Ergebnisses dieser Planung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie ein oder mehrere Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne durchzuführen. Aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXX können insbesondere auch einzelne selbstständige und flächenmäßig begrenzte Bebauungspläne entwickelt werden, sofern dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sinnvoll erscheint. Hierbei kann auch räumlich und zeitlich gegliedert vorgegangen werden. Darstellung einer etwaigen Reihenfolge der städtebaulichen Entwicklung

(3) Die Stadt und der Investor beabsichtigen übereinstimmend, bei diesen städtebaulichen Planungen kooperativ und wohlwollend zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig die jeweiligen Planungsvorstellungen mitzuteilen. Der Investor wird seine privaten wirtschaftlichen Belange der Stadt frühzeitig mitteilen, gleiches wird seitens der Stadt für deren städtebauliche Zielvorstellungen gegenüber dem Investor erfolgen.

(4) Die Stadt strebt an, vorbehaltlich entsprechenden später erforderlichen Beschlussfassungen durch den Stadtrat, die verbindliche Bauleitplanung gemäß BauGB zügig durchzuführen, um die angestrebte Gesamtentwicklung planungsrechtlich zu sichern und die Grundlage für eine Verwirklichung der städtebaulichen Ziele zu schaffen.

(5) Die Stadt beabsichtigt nach jetzigem Erkenntnisstand, den Teilbereich [Beschreibung der entsprechenden Bereiche] einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Der mögliche Umgriff dieser Flächen ist in **Anlage 3** dargestellt und steht unter dem Vorbehalt der beabsichtigten Fortentwicklung des Planentwurfes und unter dem Vorbehalt des tatsächlichen Bedarfes für die angestrebten öffentlichen Nutzungen. Es ist beabsichtigt, dass die später noch zu konkretisierenden Flächen/baulichen Anlagen und die zugeordneten Freiflächen in das Eigentum der Stadt und/oder eines anderen Trägers öffentlicher Einrichtungen übergehen. Die konkrete Nutzung und deren Ausgestaltung bleiben dem weiteren Verfahrensgang überlassen. Die Stadt hat das Recht, die betreffenden Bereiche in terminlicher Abstimmung mit dem Investor zum Zweck der Begutachtung und der Bestandsaufnahme zu betreten.

(6) Beschreibung etwa erforderlicher weiterer spezialgesetzlicher Planungsverfahren

(7) Durch die Mitwirkung an dieser Vereinbarung sowie der auf der Grundlage dieser Vereinbarung zu schließenden weiteren Verträge übernimmt die Stadt keine Verpflichtung, einen Bauleitplan überhaupt aufzustellen oder im Falle der Aufstellung eines Bauleitplans, diesen mit einem bestimmten Inhalt zu erlassen. Sie behält uneingeschränkt das, ihr nach dem Gesetz zustehende Planungsermessen (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und ist demnach an einer offenen und unvoreingenommenen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht gehindert.

## II. Verpflichtungen des Investors

### § 3

#### Pflichten des Investors

- (1) Der Investor verpflichtet sich nach Maßgabe dieses Vertrages:
- der Stadt sämtliche Kosten zu erstatten, die dieser im Rahmen der städtebaulichen Planung während der Planungsphase entstehen (vgl. § 4 dieses Vertrages),
  - diejenigen Folgelasten, die als Voraussetzung der geplanten Bebauung und Nutzung bereits entstanden sind bzw. der Stadt als Folge der geplanten Bebauung entstehen werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), zu tragen (vgl. § 5 dieses Vertrages),
  - eine Förderquote von insgesamt 20 Prozent der maximal zulässigen Geschossfläche des neu geschaffenen Baurechts für Wohnungsbau durch den Bau geförderter Mietwohnungen zu erfüllen (vgl. § 6 dieses Vertrages),
  - eine Förderquote von insgesamt 10 Prozent der maximal zulässigen Geschossfläche des neu geschaffenen Baurechts für Wohnungsbau durch den Bau und den vergünstigten Verkauf der Wohnungen an weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (sog. Dachauer Modell) zu erfüllen (vgl. § 6 dieses Vertrages)
- (2) Der Investor wird der Stadt unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB diejenigen Kosten erstatten, die dieser im Rahmen eines gegebenenfalls erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs als Folge des geplanten Vorhabens entstehen, soweit dieser naturschutzfachliche Ausgleich nicht vom Investor selbst zu erbringen ist. Das Nähere regelt ein gesonderter städtebaulicher Vertrag oder der Bebauungsplan (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).
- (3) Sollten Maßnahmen der Bodenordnung zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Konzepte erforderlich werden, so werden die Vertragsparteien zunächst eine privatrechtliche einvernehmliche Bodenordnung durchzuführen versuchen, die Einleitung einer öffentlich-rechtlichen Bodenordnung wird hierdurch nicht ausgeschlossen.
- (4) Die Aufzählung der Verpflichtungen des Investors ist nicht abschließend. Sofern sich im Lauf des städtebaulichen Verfahrens ergibt, dass weitere Fragen, beispielsweise denkmalschutzrechtlicher, natur- und artenschutzrechtlicher, umweltrechtlicher oder infrastruktureller Art regelungsbedürftig sind, kann es zur Durchführung des Städtebaulichen Verfahrens erforderlich sein, dass weitere Verpflichtungen des Investors vertraglich zu vereinbaren sind.

### § 4

#### Kosten der Stadt in der Planungsphase

- (1) Der Investor verpflichtet sich, sämtliche der Stadt im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Vertragsgebiet und zur Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden Planungskosten, insbesondere die Kosten
- für die städtischen Verwaltungstätigkeiten, soweit diese nach § 4b BauGB auf Dritte übertragen werden könnten, oder die der Stadt durch eine Übertragung nach § 4b BauGB tatsächlich entstehen

- die Kosten der städtebaulichen Planung,
- die Kosten für erforderliche Fachgutachten,
- die Kosten der Grundstücksbewertung,
- die Kosten der Rechtsberatung,
- die Kosten eventueller Ausschreibungsverfahren nach vergaberechtlichen Vorschriften

zu übernehmen. Sofern die Verfahren infolge von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Bürgern bzw. der Öffentlichkeit oder anderer Ereignisse (z. B. informelle Bürgerbeteiligungen, Bürgerbegehren, Bürgerentscheide, Änderungen der Planung) einen höheren Planungs-, Verwaltungs- und Beratungsbedarf auslösen, gilt die Kostenübernahmepflicht aus Satz 1 auch für diese weiteren Kosten der Stadt.

(2) Die Beauftragung der städtebaulichen Planung sowie der erforderlichen Gutachten erfolgt durch die Stadt, soweit nicht im Einzelfall Abweichendes vereinbart wird. Die Stadt wird sich vor der jeweiligen Beauftragung mit dem Investor in Verbindung setzen und sich nachhaltig darum bemühen, ein Einvernehmen über die zu beauftragenden Büros herbeizuführen. Die Abstimmung der Planungs- und Gutachtaufträge erfolgt jeweils in enger Abstimmung mit dem Investor.

(3) Die Kostenübernahmeverpflichtung nach Abs. 1 und 2 gilt solange und soweit fort, bis in einem weiteren städtebaulichen Vertrag diese Kostenübernahme ausdrücklich unter Bezugnahme auf diesen Vertrag abweichend hiervon geregelt wird.

(4) Gegen Nachweis der der Stadt nach Abs. 1 bis 3 entstandenen Kosten gegenüber dem Investor erstattet dieser binnen eines Monats nach Zugang des Nachweises den jeweiligen Betrag auf das Konto der Stadt bei der XXX, IBAN xxxx xxxx xxxx xxxx xx, Haushaltsstelle xxxxxxx. Der Nachweis wird durch Vorlage einer an die Stadt gestellten prüffähigen Rechnung geführt. Die der Stadt gemäß Abs. 1 Satz 1 1. Spiegelstr. zu erstattenden Kosten werden nach Stundensätzen gemäß den jeweils vom Bayer. Staatsministerium der Finanzen veröffentlichten Personaldurchschnittskosten im öffentlichen Dienst berechnet.

## **§ 5 Folgekosten**

(1) Der Investor wird im Rahmen der noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge Kosten, Folgekosten und Leistungen i.S.d. § 11 BauGB übernehmen, soweit diese durch die Planung verursacht und den gesamten Umständen nach angemessen sind.

(2) Der Investor verpflichtet sich, die derjenigen Folgekosten (Kosten der Folgemaßnahmen, also für die Herstellung von Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen), die als Voraussetzung der geplanten Bebauung und Nutzung bereits entstanden sind bzw. der Stadt als Folge der geplanten Bebauung entstehen werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), zu tragen. Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadt vom ..... zu den „Dachauer Grundsätzen der Baulandentwicklung“ sind die der Stadt entstehenden und entstandenen Kosten für Kinderbetreuungs- und schulische Einrichtungen von den Begünstigten der Baurechtsbegründung für Wohnbauflächen zu tragen. Hierzu erklärt die Stadt, dass es sich bei diesen Folgemaßnahmen um zusätzliche Maßnahmen handelt, die von der Stadt bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zeit nach ihrer Einplanung nicht hätten durchgeführt werden können. Die der Stadt entstehenden Kosten errechnen sich nach den Grundsätzen der Stadt; diese sehen einen Betrag von 78,73 € pro m<sup>2</sup> Wohngeschossfläche für Kinderbetreuungs- und schulische Einrichtungen vor. Das Berechnungsmodell ist dem Investor bekannt.

Die Berechnung richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Wohngeschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO. Die Verpflichtung zur Tragung dieser Folgelasten wird durch gesonderten Vertrag begründet.

## **§ 6 Geförderter Wohnungsbau**

(1) Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB das städtebauliche Ziel der Schaffung und Erhaltung sozialer Bewohnerstrukturen und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.

(2) Zur Erfüllung dieses Ziels ist es vorgesehen, dass sich der Investor im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, eine Förderquote von insgesamt 20 Prozent der maximal zulässigen Geschossfläche für Wohnungsbau des neu geschaffenen Baurechts durch den Bau von Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung -EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG) zu erfüllen. Der Investor kann diese Verpflichtung ablösen, indem die Flächen zum Zwecke der Errichtung von geförderten EOF Mietwohnungen veräußert werden. Bei der Ermittlung des Grundstückswerts ist die Bindung an den EOF-Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.

(3) Zur Erfüllung dieses Ziels ist es vorgesehen, dass sich der der Investor im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, eine Förderquote von insgesamt 10 Prozent der maximal zulässigen Geschossfläche des neu geschaffenen Baurechts für Wohnungsbau durch den Bau und den vergünstigten Verkauf der Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der ~~örtlichen~~ Bevölkerung zu erfüllen (sog. Dachauer Modell). Nach Planung und Genehmigung der Bauvorhaben wird die Stadt dem Investor die berechtigten Personen benennen. Die Wohnungen sind entsprechend den von der Stadt beschlossenen Standards herzustellen. Der Verkaufspreis der Wohnungen ist auf 80 % des durchschnittlichen Verkaufswertes von neu gebauten Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt beschränkt. Die Durchschnittswerte sind aus der beim Gutachterausschuss des Landkreises Dachau geführten Verkaufspreissammlung zu ermitteln.

(4) Unter Baurecht für Wohnungsbau sind die Geschossflächen innerhalb festgesetzter Reiner Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Allgemeiner Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Besonderer Wohngebiete (§ 4a BauNVO), Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zu verstehen, auf denen nach den Regelungen der BauNVO und des Bebauungsplans eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen ist.

(5) Durch die vorstehenden Regelungen in Abs. 2 und 3 wird keine Verpflichtung zur Übereignung von Grundstücken begründet. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass es Ziel der Stadt ist, dass im abzuschließenden städtebaulicher Vertrag derartige Regelungen vereinbart werden sollen.

## **§ 7 Bodensanierung**

Der Investor hat eventuelle Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auf eigene Kosten zu untersuchen und ggf. nach den Vorschriften des Bodenschutz- und/oder Wasserrechts auf eigene Kosten so zu sanieren, dass der Stadt im Hinblick auf die jeweils vorgesehenen Nutzungen eine rechtmäßige Abwägung in der Bauleitplanung ermöglicht wird. Der Investor wird die Stadt jederzeit auf deren Verlangen über alle Einzelheiten der Altlastensituation in dem Vertragsgebiet informieren und Einsicht in die entsprechenden Un-

terlagen geben. Die Stadt weist darauf hin, dass sie für die in ihr Eigentum übergehenden Flächen und Gebäude in aller Regel eine vollständige Freiheit von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen fordern wird.

## **§ 8 Erschließung**

(1) Der Investor verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Erschließung des Baugebietes herzustellen soweit diese nicht durch die Stadt erbracht werden oder den jeweiligen Spartenträgern zugewiesen sind. Soweit auch Grundstücke erschlossen werden, die nicht im Eigentum des Investors stehen, wird die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten diese Eigentümer angemessen an den Kosten der Erschließung beteiligen.

(2) Die Stadtwerke Dachau erschließen das Vertragsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder späterer Bebauungspläne mit einem Stromnetz, mit Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikationsleitungen und ggf. Fernwärme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Erschließung Abwasser beinhaltet die Entsorgung des Schmutzwassers und soweit dies mangels anderer Planungsalternativen erforderlich wird, des Mischwassers.

(3) Die Abrechnung erfolgt direkt mit den jeweiligen Anschlussnehmern auf der Basis der jeweils gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie der Niederspannungsanschlussverordnung (StromNAV) samt ergänzender Bedingungen, den jeweils gültigen Satzungen für Wasser, Abwasser und Fernwärme sowie ergänzend oder abweichend hierzu nach den zwischen den Beteiligten abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen.

(4) Das Nähere regeln gesondert abzuschließende Erschließungs- oder Versorgungsverträge.

## **III. Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Anfangs- und Endwert, Angemessenheitsprüfung**

(1) Die Stadt wird nach Abschluss dieser Grundlagenvereinbarung den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Bodenwertgutachtens beauftragen, um den planungsunbeeinflussten Anfangswert der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke zu ermitteln. Sobald ein konkretes Ergebnis der städtebaulichen Planung absehbar ist, also der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegt, wird die Stadt den Gutachterausschuss beauftragen, den Endwert der Grundstücke prognostisch zu ermitteln. Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs noch Planänderungen ergeben, die auf den Endwert erheblich von Einfluss sind, so wird eine erneute prognostische Ermittlung des Endwertes durch den Gutachterausschuss durchgeführt.

(2) Im Hinblick auf die vom Investor übernommenen Verpflichtungen wird der sich aus dem Anfangs- und dem Endwert ergebende planungsbedingte Wertzuwachs seitens der Stadt im Rahmen der Angemessenheitsprüfung gemäß § 11 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

### **§ 10 Schadensersatz, Ausschluss von Ansprüchen, Sonstiges**

(1) Der Investor übernimmt das Risiko, dass in Erwartung künftigen Baurechts Aufwendungen vergeblich getätigt werden. Der Investor hat keinen Anspruch auf etwaige Schadensersatz-, Entschädigungs-, Erstattungs- und Rückforderungsansprüche jeglicher Art, sofern die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes oder eines anderen städtebaulichen Verfahrens nicht oder nicht mit dem gewünschten Ergebnis durchführt oder wenn ein derartiger Bebauungsplan durch Rechtsmittel für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte. Gleiches gilt, wenn keine Einigung über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan oder über sonstige städtebauliche Verträge erzielt wird, ohne dass die Stadt das Scheitern durch willkürliches Verhalten herbeigeführt hat, oder wenn das Verfahren durch einen Bürgerentscheid oder gesetzliche Neuregelungen verzögert oder verhindert wird. Willkürlich in diesem Sinne wäre es, wenn Forderungen erhoben würden, die in vorangegangenen Regelwerken ausgeschlossen wurden, es sei denn, dass grundlegend neue Erkenntnisse zu einer gänzlich anderen Bewertung der Lage führen müssten. In jedem Fall ist ein etwaiger Anspruch auf nachgewiesene planungsbezogene Aufwendungen im engeren Sinne beschränkt. Das sind nach Grund und Höhe nur solche Kosten, die bei der Stadt bei unterstellter eigener Planungstätigkeit als vergeblicher Aufwand angefallen wären.

(2) Die Stadt weist den Investor darauf hin, dass sie in den späteren städtebaulichen Verträgen (einschließlich Erschließungsverträgen) vom Investor Sicherheitsleistungen verlangen wird. Bei den Verhandlungen hierüber werden die Parteien dem Sicherheitsbedürfnis der Stadt an der Verhinderung nicht fertig gestellter Anlagen einerseits und dem Interesse des Investors an möglichst geringen Sicherungskosten andererseits Rechnung tragen.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

(1) Sollte der Investor beabsichtigen, die in seinem Eigentum stehenden Teile des Vertragsgebietes ganz oder teilweise an einen oder mehrere Investoren zu veräußern, verpflichtet er sich für diesen Fall gegenüber der Stadt, alle Verpflichtungen aus dieser städtebaulichen Grundlagenvereinbarung auf den jeweiligen Käufer mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen, soweit sich diese ganz oder teilweise auf den jeweils veräußerten Bereich beziehen. Dies gilt entsprechend für den Fall anderweitiger Rechtsnachfolge, die Einräumung von Miteigentum, die Bestellung von Erbbaurechten, die Einräumung von Nießbrauchsrechten oder vergleichbaren dinglichen Rechten.

(2) Der Investor wird der Stadt das Eingehen von Verpflichtungen zur Eigentumsübertragung oder zur Einräumung von Rechten im Sinne des Abs. 1 Satz 3 sowie den jeweiligen Vollzug im Grundbuch unverzüglich bekannt geben. Er bleibt gegenüber der Stadt hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der Haftung, bis die Stadt der Übertragung der Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zustimmt. Die Stadt ist verpflichtet, der Übertragung der Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zuzustimmen, wenn der Rechtsnachfolger nachweist, dass er bereit und in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und hierfür hinreichende Sicherheit bietet.

## **§ 12 Salvatorische Klausel, Schriftform**

(1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken. Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.

(2) Jegliche Änderung dieser Grundlagenvereinbarung bedarf gemäß Art. 57 BayVwVfG der Schriftform.