



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.06.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Genehmigung des Durchführungsvertrags - unter Vorbehalt -

Sachverhalt:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde Gauting und dem Bayerischen Roten Kreuz, Körperschaft des öffentlichen Rechts, erforderlich; dieser Vertrag ist in zwei Teile gegliedert:

- Teil A: Herstellungsverpflichtungen
- Teil B. Städtebauliche Vereinbarungen und Schlussbestimmungen

1. Zu Teil A Herstellungsverpflichtungen:

1.1 In diesem Teil des Durchführungsvertrags ist in § 2 eine Beschreibung des geplanten Vorhabens enthalten.

1.2 In § 3 sind u.a. folgende Regelungen fixiert:
Das Bayerische Rote Kreuz als Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 2 beschriebenen Vorhabens und der nachfolgend beschriebenen Leistungen sowie aller in diesem Vertrag aufgeführten Erschließungsmaßnahmen jeweils auf seine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 8 Monate nach dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting „Mehrgenerationen Campus Gauting“ gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB folgenden Monatsersten einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für alle Bauwerke bei der Gemeinde einzureichen. Mit der Bauausführung ist spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung oder nach Erhalt der gemeindlichen Mitteilung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, zu beginnen.
Die Bauarbeiten für alle Bauwerke sind innerhalb von 30 Monaten ab Bestandskraft der Baugenehmigung zu beenden. Sollte das Bauvorhaben nicht bis spätestens 31.12.2020 endgültig hergestellt worden sein, behält sich die Gemeinde vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.

1.3 § 4 regelt die Erschließungsmaßnahmen
Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Erschließung des im Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting „Mehrgenerationen Campus Gauting“ befindlichen Grundstücks. 2. Gegenstand der Durchführungsverpflichtung sind sämtliche im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen sowie die sonstigen der Erschließung des Vertragsgebiets dienenden Erschließungsanlagen.

- 1.4 In § 5 sind Art, Umfang und Ausführung der Erschließung festgelegt
Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Planung, Freilegung (einschließlich der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen und Bergung archäologischer Funde) und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie deren Vermessung und die Grenzwiederherstellung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Hierzu gehören insbesondere
a) Herstellung einer (öffentlichen) Zufahrt von der Starnberger Straße (St 2063) über das Grundstück Fl.Nr. 230/2 der Gemarkung Gauting zum Grundstück Fl.Nr. 220/2 der Gemarkung Gauting,
b) Herstellung einer (privaten) Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 220/2 der Gemarkung Gauting ab dem südlichen Ende der Schulstraße bis zum nördlichen Ende der Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 230/3 der Gemarkung Gauting,
c) Herstellung eines Teilstückes der Schulstraße ab dem südlichen Ende der ausgebauten Schulstraße bis zur Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 220/2 der Gemarkung Gauting (siehe hierzu Teil A. § 10 Abs. 1),

- 1.5 In § 6 (Ausschreibung und Baudurchführung) verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Anwendung der Verdingungsordnung für Bauleistungen. Soweit der Vorhabenträger die Erschließungsarbeiten nicht selbst ausführt, hat er die entsprechenden Vereinbarungen mit den Leitungsträgern – ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde – zu treffen und durch Abstimmung mit den Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungsanlagen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst vermieden sowie sämtliche Sparten und deren Hausanschlüsse mit den Erschließungsanlagen gleichzeitig fertig gestellt werden.

Die Erschließungsanlagen müssen bis zur Fertigstellung der Hochbauten und deren Nutzungsaufnahme, spätestens jedoch bis 31.12.2020 endgültig fertig gestellt sein.

- 1.6 § 7 enthält Regelungen zur Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung
Der Vorhabenträger übernimmt für die gesamte Bauzeit der Erschließungsanlagen bis zur ihrer Abnahme die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet.
- 1.7 § 8 regelt die Abnahme, Übernahme und Sachhaftung bei den Erschließungsanlagen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde sowie dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Dies gilt nicht für die unter Teil A. § 7 Abs. 1 Satz 3 bezeichneten Erschließungsanlagen, die im Besitz des Vorhabenträgers verbleiben und für welche die Unterhaltungspflicht beim Vorhabenträger verbleibt. Die Gemeinde ist berechtigt, bei der Abnahme einen Sachverständigen hinzuzuziehen, dessen Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat. Der Vorhabenträger hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsanlagen in der Weise zu erstellen, dass diese die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Mit der Abnahme gehen der Besitz an den Erschließungsanlagen, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, sowie die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über; dies gilt nicht für die Erschließungsanlagen, die im Besitz des Vorhabenträgers verbleiben und für die die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht beim Vorhabenträger liegt.

- 1.8 In § 9 ist geregelt, dass die Gemeinde nach der Abnahme die unter Teil A. § 5 Abs. 1 Buchst. c) bezeichnete Verlängerung der Schulstraße sowie die unter Teil A. § 5 Abs. 1 Buchst. a) bezeichnete Zufahrt nach Zustimmung des Erbbauberechtigten des Grundstücks Fl.Nr. 230/3 der Gemarkung Gauting (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) als öffentliche Verkehrsfläche widmen wird. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 220/2 sowie der Vorhabenträger stimmen einer

etwaigen zukünftigen Widmung der Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 220/2 als beschränkt-öffentlichen Weg (Radfahrer- und Fußgängerverkehr sowie Krankenfahrzeuge und Müllabfuhr) zu.

- 1.9 § 10 regelt die Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Vorhabenträger gegen entsprechende Nachweise die Kosten zu erstatten, die dem Vorhabenträger durch die Herstellung der Verlängerung der Schulstraße (Teil A. § 5 Abs. 1 Buchst. c)) auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/20 der Gemarkung Gauting entstehen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die LIDL dadurch entstehen, dass aufgrund der Errichtung der Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 220/2 die dort vorhandenen Stellplätze entfallen und neue Stellplätze an anderer Stelle errichtet werden.

2. Zu Teil B. Städtebauliche Vereinbarungen und Schlussbestimmungen

- 2.1 In § 1 ist geregelt, dass der Vorhabenträger die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting „Mehrgenerationen Campus Gauting“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Gemeinde bereits entstandenen und entstehenden Aufwendungen, insbesondere die Kosten für die Planfertigung und die Kosten für etwaige Gutachten (Immissionsschutz, Altlasten, etc.) übernimmt. Der Vorhabenträger übernimmt daneben die der Gemeinde durch die juristische Beratung im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten für den Vollzug dieses Vertrages.
- 2.2 In § 2 ist festgelegt, dass die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu prüfen hat, ob der Vorhabenträger auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren und ob der Vorhabenträger Zugriff auf das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, hat. Der Vorhabenträger hat daher vor Abschluss dieses Vertrages den Nachweis über die Verfügbarkeit des Grundstücks und darüber zu erbringen, dass das Vorhaben wirtschaftlich durchgeführt werden kann und ihm die Realisierung des Vorhabens finanziell möglich ist.
- 2.3 In § 3 ist ausgeführt, dass aus dem Vertrag der Gemeinde keine Verpflichtungen entstehen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den künftigen Grundbesitz des Vorhabenträgers durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung abzuschließen. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans tätigt..
- 2.4 § 4 regelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, die in dem Durchführungsvertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger im Erbaurecht aufzuerlegen.
- 2.5 § 5 enthält die Regelung, wonach die Verjährungsfrist für sämtliche Ansprüche der Gemeinde, insbesondere die Ansprüche auf Herstellung der Erschließungsanlagen, von den Parteien auf 10 Jahre verlängert wird. Dies betrifft nicht die Mängelhaftung, für welche gemäß Teil A. § 8 Abs. 5 eine 5-jährige Verjährungsfrist gilt.
- 2.6 In § 6 sind die für derartige Verträge üblichen weiteren Regelungen enthalten, dazu gehören u.a.: Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0558) vom 22.06.2017.
2. Der Bauausschuss genehmigt den im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße zwischen der Gemeinde Gauting und dem Bayerischen Roten Kreuz, Körperschaft des öffentlichen Rechts, am 22.06.2017 abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Gauting, 22.06.2017

Unterschrift