

# **Durchführungsvertrag**

gem. § 12 Abs. 1 BauGB

vom 11.03.2024

zum

**Vorhabenbezogenen**

**Bebauungsplan**

**„Pflegeheim Rappertshofen“**

zwischen der

**Stadt Reutlingen**

und

**KVJS Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-  
Württemberg**

Zwischen der  
Stadt Reutlingen,  
vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Angela Weiskopf  
Marktplatz 22  
72764 Reutlingen

- im Folgenden: **Stadt** -

und  
KVJS  
Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg  
vertreten durch Frau Verbandsdirektorin Kristin Schwarz  
Lindenspürstraße 39  
70176 Stuttgart

- im Folgenden: **Vorhabenträger** -

wird folgender  
Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB  
parallel zum Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Pflegeheim Rappertshofen“

- im Folgenden: **Bebauungsplanverfahren** –

abgeschlossen:

### **Vorbemerkungen**

Der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg plant am nördlichen Rand des Flurstücks 7662, Gemarkung Reutlingen, den Neubau eines Pflegeheims mit 60 Pflegezimmern und einen Annexbau mit Wohngruppenräumen, Räumen für tagesstrukturierende Angebote und acht Wohnungen für Betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (mit Pflegegrad und/oder anerkannter Behinderung).

## ERSTER ABSCHNITT – ALLGEMEINES

### § 1 Vorhaben als Gegenstand des Vertrags

- (1) Das Vorhaben im Sinne dieses Vertrags ist ein Pflegeheim nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 19.02.2024 (Anlage 2). Die zulässigen Nutzungen sind durch die Angaben in den Anlagen 1 und 2 festgelegt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen und den Vereinbarungen dieses Durchführungsvertrags durchzuführen und zu errichten.

### § 2 Vertragsgebiet

Maßgeblich für den Geltungsbereich dieses Vertrags ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Pflegeheim Rappertshofen“ vom 08.03.2024 (Anlage 1) und die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne vom 19.02.2024 (Anlage 2), nördlich der bestehenden Pflegeeinrichtung Habila Rappertshofen und östlich des Kulturparks.

### § 3 Bestandteile des Vertrags

- (3) Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext folgende Anlagen:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Pflegeheim Rappertshofen“ vom 08.03.2024

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungspläne Büro arabzahdeh.schneider.wirth Architekten vom 19.02.2024

- (4) Dem Vertrag liegt der Bebauungsplanentwurf gemäß Anlage 1 zugrunde.
- (5) Baurechtliche Genehmigungen, polizeiliche, gewerberechtliche und andere auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhende Verpflichtungen bleiben durch diesen Durchführungsvertrag unberührt. Die Einholung der notwendigen Genehmigungen obliegt dem Vorhabenträger auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

## ZWEITER ABSCHNITT – PLANUNG UND DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG

### § 4 Bebauungsplanverfahren

- (1) Das Bebauungsplanverfahren „Pflegeheim Rappertshofen“ im Vertragsgebiet wird von der Stadt durchgeführt.
- (2) Die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen (Fachgutachten, Freiraumkonzept, Erschließungskonzept usw.) werden vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt erbracht. Die Stadt ist den Auftragnehmern gegenüber weisungsbefugt.

(3) Die Vergabe von Aufträgen nach Absatz 2 erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Aufträge werden vom Vorhabenträger unter Beachtung der Vorgaben des Vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen, der Vergabeverordnung und der VOB/A-EU auf seine Rechnung vergeben; Sollte der Vorhabenträger notwendige Gutachten nicht beauftragen, können diese ersatzweise auch durch die Stadt in Auftrag gegeben werden.

## **§ 5 Planungskosten Bebauungsplanverfahren**

(1) Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren „Pflegeheim Rappertshofen“ trägt der Vorhabenträger, mit Ausnahme der verwaltungsinternen Kosten der Stadt.

(2) Ist die Stadt Auftraggeberin von sonstigen für das Verfahren notwendigen Planungsleistungen, so ist der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung für Planungsleistungen den Rechnungsbetrag zu erstatten.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der städtebaulichen Leistungen nach Absatz 2 nach Vorlage einer Rechnung innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen. Entstehen für die eingeforderten Beträge Verzugszinsen, weil die Zahlungen durch den Vorhabenträger verspätet erfolgen, sind diese ebenfalls von ihm zu tragen.

## **§ 6 Planungshoheit**

(1) Die Vertragspartner sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“ als Satzung zu beschließen und in Kraft zu setzen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(2) Falls die Stadt aufgrund städtebaulich zu rechtfertigender Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, werden sämtliche bis dahin angefallene Kosten entsprechend diesem Vertrag vom Vorhabenträger getragen. Dies gilt auch, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

(3) Die Vertragspartner sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben – gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.

(4) Gemäß §12 Abs. 6 BauGB hat die Stadt das Recht zur Aufhebung des Bebauungsplans, wenn die Vorhabens- und Erschließungspläne nicht innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen umgesetzt werden.

(5) Für den Fall der Aufhebung der Satzung des Bebauungsplans „Pflegeheim Rappertshofen“ nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt werden sollte. Die Stadt wird in diesem Falle, ohne sich vertraglich zu binden, eine Heilung etwaiger Mängel in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB anstreben.

(6) Der Vorhabenträger erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebenden Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **§ 7 Durchführungspflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pflegeheim Rappertshofen“ einen vollständigen Bauantrag für das Vorhaben aus § 1 bei der Genehmigungsbehörde einzureichen und mit den Baumaßnahmen innerhalb von 18 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, das Vorhaben binnen 5 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.
- (3) Eine Verlängerung der Durchführungsfristen aus Absatz 2 und Absatz 3 ist mit Zustimmung der Stadt möglich. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Vorhabenträger die Verzögerung zur vertreten hat.
- (4) Die in Absatz 2 und Absatz 3 genannten Fristen verlängert sich, wenn der Vorhabenträger im Falle von Vergabenaachprüfungsverfahren gehindert ist, die Aufträge rechtzeitig zu erteilen, um die Dauer der Vergabenaachprüfungsverfahren und die Dauer der Durchführung eines möglicherweise erforderlichen erneuten Vergabeverfahrens.

## **§ 8 Planunterlagen**

Sämtliche Planunterlagen werden auf Verlangen der Stadt vom Vorhabenträger und/oder dessen Beauftragten zu Planungs- und Dokumentationszwecken zur Verfügung gestellt.

## **DRITTER ABSCHNITT – VORHABEN UND ERSCHLIESSUNG**

### **§ 9 Gebäude- und Freiflächengestaltung**

- (1) Das Gebäude ist entsprechend den Vorhabens- und Erschließungsplänen herzustellen.
- (2) Die Fassaden sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen herzustellen und zu gestalten. Änderungen bei der Fassadengestaltung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Farbgestaltung sollte durch die Wahl von gedeckten Töne die Einbettung in die Hangsituation unterstützen, um eine sensible Einbettung in die Landschaft zu ermöglichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Farbbemusterung mit Original-Mustern vor Ort durchzuführen und das städtische Amt für Stadtentwicklung und Vermessung in die Farbauswahl einzubeziehen.
- (3) Die Innenhöfe des Pflegeheims sowie die Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen und den Festsetzungen im Bebauungsplan herzustellen und zu bepflanzen.

### **§ 10 Energieversorgung**

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Bauvorhaben im Vertragsgebiet an die Fernwärmeversorgung des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Baugenehmigungsverfahren den Abschluss entsprechender Versorgungsverträge mit dem zuständigen Versorgungsträger nachzuweisen.

### **§ 11 Abwasserbeseitigung**

Das Vorhaben umfasst die Herstellung der Hausanschlüsse und der Gebäudeentwässerung bis zu den bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum. Lage und Ausführung der Hausanschlüsse sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern und mit dem städtischen Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt abzustimmen.

## **§ 12 Öffentliche Erschließung**

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Pflegeheims erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Privatstraße des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg.

## **FÜNFTER ABSCHNITT – NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

### **§ 13 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 08.03.2024 vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die im Bebauungsplanentwurf „Pflegeheim Rappertshofen“ festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen zu verwirklichen. Die in der Umweltprüfung definierten Umsetzungszeiträume sind bindend.

(2) Innerhalb des Plangebietes liegt ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Dieser entfällt vorhabenbezogen vollständig. Der Bebauungsplan kann erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die Genehmigung zur Streuobstumwandlung vorliegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Insbesondere die im Umweltbericht definierten Initialmaßnahmen sind zwingend vor Baubeginn umzusetzen.

(3) Sämtliche Bepflanzungen auf dem Vorhabengrundstück sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Kosten der Herstellung und der dauerhaften Pflege trägt der Vorhabenträger.

### **§ 14 Artenschutzmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Februar 2024 definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vollumfänglich zu verwirklichen und die notwendige Unterhaltungspflege dauerhaft durchzuführen. Die im Gutachten definierten Zeiträume der Umsetzung sind zwingend einzuhalten.

## **SECHSTER ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 15 Verpflichtungen der Vertragsparteien**

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils un- aufgefördert zu unterrichten.

(2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 16 Kündigung und Rücktritt**

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

### **§ 17 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in den Vertrag schriftlich genehmigt.

### **§ 18 Form und Abschriften**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit gesetzlich keine notarielle Beurkundung vorgesehen ist.

(2) Beide Vertragsparteien erhalten nach Unterzeichnung des Vertrags jeweils ein Exemplar.

### **§ 19 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) 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 sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

### **§ 20 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

Für die Stadt:

Ort/Datum

Vorhabenträger:

Ort/Datum

[...]

[...]

### **Anlagen**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Pflegeheim Rappertshofen“ vom 08.03.2024

2. Vorhaben- und Erschließungspläne Büro arabzahdeh.schneider.wirth Architekten vom  
19.02.2024