

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“
der Stadt Wittlich**

zwischen

der Stadt Wittlich, vertreten durch den Bürgermeister der Stadt,
Herrn Joachim Rodenkirch

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

und

der SHEW Wittlich GmbH & Co.KG. vertreten durch die alleinige
Komplementärin, die Sybac Grundbesitz GmbH, diese wiederum ver-
treten durch den Geschäftsführer Christian Rautenberg, Polch

(nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt)

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat mit notariellem Kaufvertrag vom 08.10.2020, Urkunden-Nr. 985/2020 die Flurstücke, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücke 521/20 und 521/18 mit der postalischen Anschrift Kurfürstenstraße 3 aufschiebend bedingt – auf das In-Kraft-Treten eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes erworben. Dieser soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, damit auf den vorbezeichneten Grundstücken ein Hotel nebst integriertem Lebensmittelmarkt errichtet werden kann. Um das hierfür notwendige Bau-recht zu schaffen, soll ein sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB von der Stadt aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 der Stadt Wittlich „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ wurde am 08.09.2020 gefasst.

Teil I. Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Cityhotels mit insgesamt bis zu 210 Betten zum Zwecke der Erweiterung des Übernachtungsangebots für gehobene Ansprüche sowie ein integrierter nicht großflächiger Lebensmittelmarkt, zur Stärkung des Angebots im Segment der örtlichen Nahversorgung. Die geplante Nutzung ergibt sich aus der Projektplanung „Cityhotel“ in **Anlage 2** auf den Grundstücken Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücke 521/20 und 521/18. (nachfolgend zusammengefasst „Vorhaben“). Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anl. 1**) umgrenzten Grundstücke mit einer Projektfläche von 4.438 qm.
- (2) Das sog. „Haus der Jugend“ ist in die Vorhabenplanung integriert. Dieses Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Durch das Vorhaben darf das Einzeldenkmal nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist frühzeitig mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) Auszug aus der Flurkarte mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) das zur Verwirklichung anstehende Bauvorhaben „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“, wie er sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) ergibt.

Teil II. Vorhaben

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Cityhotels mit integriertem nicht großflächigem Lebensmittelmarkt zum Zwecke der Erweiterung des Übernachtungsangebots für gehobene Ansprüche, sowie der Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung. Dabei soll das Einzeldenkmal Kurfürstenstraße 3 „Haus der Jugend“ erhalten werden. Die geplante

Nutzung ergibt sich aus der Projektplanung „Cityhotel“ in Anlage 2 auf den Grundstücken Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücke 521/20 und 521/18. Mit der postalischen Anschrift Kurfürstenstraße 3 in 54516 Wittlich.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücke Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücke 521/20 und 521/18 mit notariellem Kaufvertrag vom 08.10.2020, Urkundennr. 985/2020 unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ erworben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens zur Errichtung eines Cityhotels mit integriertem Lebensmittelmarkt gem. der Projektplanung, wie sie sich aus dem zur Verwirklichung anstehenden Bauvorhaben „Cityhotel“ in Anlage 2 ergibt, im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten. Die Vorhabenträgerin weist durch Vorlage eines Betreibervertrags mit einer Mindestnutzungsdauer von 10 Jahren das Vorhandensein eines Betreibers des integrierten Lebensmittelmarktes nach. Zudem weist die Vorhabenträgerin durch Vorlage eines Betreibervertrags mit einer Mindestnutzungsdauer von 10 Jahren das Vorhandensein eines Betreibers des „Cityhotel“ nach.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 5 Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans fertig stellen.

§ 3 Nutzungsbindung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben für eine Dauer von min. 10 Jahren, beginnend ab Fertigstellung des Vorhabens, als Cityhotel mit integriertem Lebensmittelmarkt gem. der Projektplanung in Anlage 2 zu nutzen bzw. zu betreiben.

Teil III. Erschließung

§ 1 Bautechnische Anpassung Bord- und Gehweganlage

- (1) Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es im Bereich der Zufahrt- und Aufstellflächen zu erhöhten Verkehrslasten. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der Vorhabenträger die Bord- und Gehweganlage entlang der Kurfürstenstraße bautechnisch an die Verkehrslasten anpassen. Hinsichtlich der Anforderungen und der Ausführung der Maßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wittlich vor ihrer Durchführung abgestimmt. Die insoweit möglicherweise anfallenden Kosten für Planung und Prüfung sind vom Vorhabenträger zu zahlen.
- (2) Die Anpassung der Bord- und Gehweganlagen erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers und ist für die Stadt kostenneutral.

§ 2 Erhebung von Steuern, Gebühren und Beiträgen

- (1) Durch den Vertrag bleiben die Vorschriften über die Zahlung von Steuern, Gebühren und Beiträgen unberührt. Bei vertragskonformer Durchführung und Abrechnung der Ausbaumaßnahmen im Vertragsgebiet entsteht der Stadt kein beitragspflichtiger Aufwand, der zur Erhebung von Ausbaubeiträgen nach dem KAG führt. Die Erhebung von Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen für andere, die Grundstücke erschließende Anlagen bleibt von diesem Vertrag unberührt.
- (2) Dieser Vertrag verleiht der Vorhabenträgerin kein Recht auf Erhebung von öffentlichen Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften (z. B. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz – KAG – usw.). Das Recht der Vorhabenträgerin, über den Ersatz ihrer im Rahmen dieses Vertrages entstehenden Aufwendungen mit Dritten privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, bleibt unberührt.
- (3) Unberücksichtigt von den vertraglichen Regelungen bleiben
 - (a) die Erhebung von Gebühren für die Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser sowie die Versorgung mit Trinkwasser erfolgen auf Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung, der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung, der allgemeinen Wasserversorgungssatzung und der Entgeltsatzung Wasserversorgung in der jeweils geltenden Fassung.
 - (b) die Erhebung von Oberflächenwassergebühren für private Erschließungsstraßen und -wege gemäß der Satzung der Stadt Wittlich über die Erhebung von Entgelten

für die öffentliche Abwasserbeseitigung „Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung“ in der derzeit geltenden Fassung.

- (c) einmalige Beiträge zur Deckung von Investitionsaufwandes für die erstmalige Herstellung und dem Ausbau (Umbau oder Verbesserung) nach der Satzung der Stadt Wittlich über die Erhebung von Entgelten für die öffentliche Abwasserbeseitigung „Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung“ in der derzeit geltenden Fassung.
- (4) Die noch herzustellenden Anschlussleitungen (Hausanschlüsse) werden auf Grundlage der jeweiligen allgemeinen Entwässerungssatzung, der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung, der allgemeinen Wasserversorgungssatzung und der Entgeltsatzung Wasserversorgung nach ihrem tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ 1 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, insbesondere die Kosten der Bauleitplanung. Dies betrifft auch die mittelbaren Kosten, die im Verlauf der Planungsarbeiten durch das Planungsbüro entstehen, Vermessungs- sowie sonstige Kosten, beispielsweise die Beauftragung von Fachgutachtern sowie sämtliche Kosten der Erschließung nach Teil III. Zudem trägt die Vorhabenträgerin sämtliche Kosten, die mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens verbunden sind, wie z.B. erforderliche Anwaltskosten im Rahmen einer möglichen Normenkontrolle oder Kosten im Zusammenhang mit der Durchsetzung der Baugenehmigung. Dies gilt auch für frustrierte Aufwendungen im Falle des Scheiterns des Bebauungsplanes. Eine Kostenerstattung findet nicht statt.
- (2) Die Stadt trägt die bei ihr intern entstehenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens, wie beispielsweise für den Personaleinsatz.

§ 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Im Übrigen gilt hinsichtlich der Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet die Vereinbarung aus Ziffer 5 Abs. 4 des notariellen Kaufvertrags vom 08.10.2020, Urkundennr. 985/2020.

§ 3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Die Stadt übernimmt keine Haftung dafür, dass auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine vollziehbare Baugenehmigung erteilt wird. Die Haftung der Stadt ist für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers ausgeschlossen, die im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung entstehen.

§ 5 Eigentum der Planungsunterlagen

- (1) Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten Unterlagen, Gutachten etc. gehen mit Übergabe ohne Kosten in das Eigentum der Stadt über.

- (2) Für die Veröffentlichung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen weiteren Planungen und Fachbeiträge ist im Vorhinein das schriftliche Einverständnis der Stadt einzuholen.

§ 6 Sonstiges

Für diesen Vertrag vereinbaren die Parteien die Geltung ausschließlich deutschen Rechts. Als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird Wittlich vereinbart.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der weiteren Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen, ohne ihrerseits unwirksam zu sein. Dies gilt auch für etwaige Vertragslücken.
- (3) Dieser Vertrag tritt an die Stelle sämtlicher bisheriger Abreden oder Vereinbarungen.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Stadt Wittlich
Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Vorhabenträgerin
SHEW Wittlich GmbH & Co.KG,
Herr Rautenberg