

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/113

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	13.07.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	26.07.2023	Beschlussfassung			

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kolpingstraße/Saulgauer Straße"

I. Beschlussantrag

Dem Durchführungsvertrag wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Die Herecon Projekt GmbH hat das Grundstück bereits im Jahr 2019 gekauft mit dem Ziel, am Standort ein Studentenwohnheim und eine Großgastronomie mit Brauerei zu realisieren. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sollten die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten Grundstücksnutzung geschaffen werden. Die Eigentumsverhältnisse haben sich vor kurzem verändert, Vorhabenträger und somit Vertragspartner ist jedoch nach wie vor die HP Vierzehnte Vermögensgesellschaft GmbH & Co KG.

Im Dezember 2023 teilte die Herecon schließlich mit, dass aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Corona, Baukostenentwicklung, Finanzierung) eine Änderung des Nutzungskonzeptes erforderlich sei. Die Parameter hinsichtlich der Finanzierung des Gesamtprojektes seien nur ohne die Sondernutzung Großgastronomie darstellbar.

Aus diesem Grund sieht die jetzige Planung im Erdgeschoß des Kopfbaus des Gebäudes zur Kolpingstraße nur noch eine kleinere gastronomische Einheit vor sowie weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen. In den Obergeschoßen weiterhin ausschließlich Wohnen oder wohnähnliche Nutzungen. In den Planunterlagen sind schematisch die abgestimmten Nutzungsflächen definiert worden.

Die Materialität der Fassaden ist noch offen, diese kann aus sichtbarem Holz oder in Putz erfolgen. Die Visualisierungen stellen exemplarisch die Holzvariante dar.

2. Durchführungsvertrag

Ein erster Entwurf des Durchführungsvertrages war bereits Gegenstand der Beratungen. Aufgrund der beschriebenen wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen musste der Vertrag umfassend geändert werden.

In § 3 des Durchführungsvertrages wird das Vorhaben abschließend beschrieben. Der Umfang der Wohnnutzung soll ca. 135 Einheiten umfassen. Mit dem Vertrag werden zwei mögliche Konzeptansätze ermöglicht. Zum einen ist weiterhin ein Studentenwohnheim möglich. Zum anderen soll ein Mix aus klassischem Wohnen, Studentenwohnen und Altenwohnen als zweite Option möglich sein.

In beiden Fällen soll ein vielfältiger Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen bereitgestellt werden, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen sowie im Falle einer nicht völlig auszuschließenden späteren Umwandlung in normales Wohnen einer gesunden Sozialstruktur Rechnung zu tragen:

Im Durchführungsvertrag sind auch die weiteren Verpflichtungen formuliert:

- Umsetzungszeitraum
- Sicherung der Gestaltungselemente durch nochmalige Einbindung des Gestaltungsbeirats und Festlegung von Vorbemusterungsterminen, bei denen die Gestaltungsdetails (z.B. Sockel, Fuge) abgestimmt werden.
- Umsetzung der Festlegungen im Außenanlagenkonzept
- Herstellung der angrenzenden Gehwegflächen zur Erschließung der Gebäude
- Regelungen für eine spätere Aufteilung in Teileigentum

Nachdem die rechtliche Verfügungsbefugnis eines Eigentümers nicht durch eine Grunddienstbarkeit eingeschränkt werden kann, wurde auf das Aufteilungsverbot verzichtet und eine rechtskonforme Ausgestaltung einer möglichen Aufteilung formuliert. Um die negativen Auswirkungen einer Aufteilung so gering wie möglich zu halten, wurde ein möglichst risikoarmer Ansatz für die Aufteilung gefunden. Dieser sieht u.a. vor, dass im Falle einer Aufteilung die Tiefgarage, welche erfahrungsgemäß das risikoreichste Bauteil darstellt, komplett den Wohnungen zugeordnet wird. Es gibt jedoch bei der Bildung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum feste gesetzliche Vorgaben, so dass letztlich die systemimmanenten Risiken vertraglich nicht aufgefangen werden können.

3. Formale Erfordernisse

Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Vorhabenträger und Baubürgermeister haben den Durchführungsvertrag – unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien – unterschrieben. Wird die Zustimmung also versagt, ist der bereits unterschriebene Vertrag unwirksam; auch kann die Bebauungsplansatzung nicht wirksam beschlossen werden.

Die Zustimmung zum Durchführungsvertrag und der Satzungsbeschluss müssen trotz des engen Sachzusammenhangs getrennt behandelt werden. Dies ist allein dem Umstand geschuldet, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommen muss.

R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1 - Durchführungsvertrag
Anlage 2 - Vorhabenpläne (Anl.1 zum DV)
Anlage 3 - Außenanlagenkonzept (Anl. 2 zum DV)
Anlage 4 - Werbeanlagenkonzept (Anl. 3 zum DV)