Städtebaulicher Vertrag

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden

Die Stadt Winnenden
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth
(nachfolgend Stadt genannt),

die Stadtwerke Winnenden GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Stefan Schwarz und
Herrn Jochen Mulfinger
(nachfolgend Stadtwerke genannt),

die Projektbau Pfleiderer GmbH & Co. KG
Marktstraße 54
71364 Winnenden
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Klaus-Martin Pfleiderer
(nachfolgend Projektbau Pfleiderer genannt)

die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Burgstraße 37
45476 Mülheim an der Ruhr
Vertreten durch Herrn Lars Hetzel
(nachfolgend ALDI GSG genannt)

und die ALDI Murr GmbH & Co. KG
Lehmgrube 5
71711 Murr
vertreten durch die Hetzel GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Lars Hetzel
(nachfolgend ALDI Murr genannt)

Beide zusammen nachfolgend ALDI-Gesellschaften genannt.

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Paul Wöhrle GmbH & Co. KG verlagert ihren Standort an der Schorndorfer Straße in Winnenden in das Gewerbegebiet Schmiede II im Stadtteil Winnenden-Hertmannsweiler. Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben in der

Schmiede II in Winnenden-Hertmannsweiler wurde am 28.04.2017 erteilt. Mit der Betriebsverlagerung stehen das Betriebsgrundstück und die südlich angrenzenden Grundstücksflächen für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 19.07.2016 in öffentlicher Sitzung unter TOP 12 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs planungsrechtlich festzusetzen, um die Verträglichkeit der Ansiedlung eines standortgerecht dimensionierten Lebensmittelmarkts zu prüfen und einen großflächigen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich festzusetzen sowie insgesamt eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI GSG haben durch notarielle Kaufverträge vom 29.06.2016 und 25.07.2016 die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme untergeordneter Grundstücksflächen an der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße (Projektbau Pfleiderer) und der Schorndorfer Straße im Zusammenhang mit der Herstellung der Linksabbiegestreifen (ALDI GSG), aufgekauft. Der Erwerb der untergeordneten Grundstücksflächen ist alsbald vorgesehen.

Da zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, wird zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden sowie zur sachgerechten Verteilung der Kosten zwischen der Stadt Winnenden, den Stadtwerken Winnenden GmbH, der Projektbau Pfleiderer, der ALDI Murr und der ALDI GSG folgender Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

§ 1 Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Stadt befürwortet grundsätzlich die städtebauliche Neuordnung durch planungsrechtliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines sonstigen Sondergebietes "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" auf dem Betriebsgrundstück und den südlich angrenzenden Grundstücksflächen durch Projektbau Pfleiderer, und die ALDI-Gesellschaften. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 19.07.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden beschlossen.

(2) Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen und Absichtserklärungen wird kein Anspruch der Projektbau Pfleiderer und der ALDI-Gesellschaften auf Aufstellung eines Bauleitplans und keine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Durchführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens, oder Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens begründet. Somit bleibt § 1 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs unberührt.

Die Stadt wird die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften über die Entscheidungssituation und den Zeithorizont des Bebauungsplanverfahrens informiert halten.

(3) Wenn der Bebauungsplan "Kesselrain V" nicht spätestens bis 31.12.2018 in Kraft getreten ist, sind die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften – allerdings nur gemeinsam – berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt zurückzutreten. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans "Kesselrain V" gelten für die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften nur die Verpflichtungen aus den §§ 3 – 5 und aus § 12. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der Kostentragung nach § 3 (gemäß § 3 (4)), nach § 4 (gemäß § 4 (3)), und nach § 5 (hinsichtlich der bis zum Rücktritt anfallenden Kosten).

§ 2 Vertrags- und Plangebiet und städtebauliche Rahmenbedingungen

(1) Das Vertrags- und Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden und beinhaltet die Grundstücke Flst. Nr. 4617, 4617/2, 4617/5, 4617/6, 4618/3, 4619/1 und 4036/4 und Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 4036, 4400, 4420, 4601, 4612, 4617/4, 4623/1, 4623/2 und 4624. (siehe Anlage 1 + 2)

(2) Im Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und die Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt werden. Der Lebensmittelmarkt soll im nördlichen Bereich an der Schorndorfer Straße und die Wohngebäude sollen in zwei Reihen gegliedert im südlichen Bereich des Plangebiets planungsrechtlich festgesetzt werden. Die innere Erschließung wird über neu herzustellende öffentliche Erschließungsanlagen sichergestellt.

(3) Das neu gebildete Grundstück für den Lebensmittelmarkt ist direkt an die Außenstrecke der Schorndorfer Straße (Gemeindestraße) anzuschließen. Die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich gegenüber der Stadt aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, die Kosten der Herstellung für einen Verkehrsanschluss einschließlich zwei Linksabbiegestreifen von der Schorndorfer Straße auf das südlich liegende neu gebildete Grundstück für den Lebensmittelmarkt und den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. Nr. 4420), sowie die Kosten der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehend vom Weg entlang der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße, sowie des Wegs entlang der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße selbst (beide in dem als Anlage 3 beigefügten Übersichtsplan mit gelber Farbe markiert) zu tragen.

(4) Die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich, die Verkehrssicherungsflicht sowie eine Rückbauverpflichtung für die auf öffentlicher Fläche

herzustellende Werbeanlage zu übernehmen. Die Einzelheiten sind in einem mit der Stadt noch abzuschließenden Gestattungs-/ oder Pachtvertrag festzulegen.

(5) Die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich, die Verkehrssicherungspflicht inclusive des Winterdienstes für den in Anlage 3 in gelber Farbe dargestellten barrierefreien Zugang zu übernehmen.

(6) Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans ist der städtebauliche Entwurf von LUTZ Partner, Architekten Stadtplaner, aus Stuttgart vom 28.06.2017, welcher als Anlage 4 beigefügt wird. Die Stadt kann geringfügige Änderungen am vorliegenden städtebaulichen Entwurf nach Konsultation mit der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften vornehmen und diese zur Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans machen.

§ 3 Übernahme von Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten

(1) Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich gegenüber der Stadt, sämtliche Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten, die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kesselrain V“ sind oder in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans stehen, zu tragen. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Aufträge schon erteilt worden sind. Die weitere Auftragserteilung erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Stadt, Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften.

(2) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch die Stadt. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes berechnet sich das Entgelt in Anlehnung an die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) in der Fassung vom 10.07.2013. Die HOAI regelt die Berechnung der Entgelte. Der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften wurde die vorläufige Honorarberechnung für den Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden vorgelegt, diese wird als Anlage 5 beigefügt. Die Stadt behält sich Anpassungen der Honorarberechnung aufgrund weiterer Planungsleistungen vor. Die Erhöhung des Honorars über das in der Anlage 5 enthaltene ist vorher anzukündigen. Die Kosten sind von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften entsprechend der Absichtserklärung und verbindlichen Vereinbarung zwischen der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften vom 25.07.2016 zu jeweils 50 % zu erstatten.

(3) Die weiteren Planungs- und Vermessungskosten sind von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften entsprechend der Absichtserklärung und verbindlichen Vereinbarung zwischen der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften vom 25.07.2016 aufzuteilen und zu begleichen. Gegenüber der Stadt haften die Projektbau

Pfleiderer, ALDI Murr und die ALDI GSG für die Bezahlung der Kosten als Gesamtschuldner.

(4) Die vorstehend genannten Kosten sind auch dann von der Projektbau Pfleiderer und ALDI Murr zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages), jedoch nur insoweit, wie die Stadt oder die anderen Beauftragten nachweislich Leistungen erbracht haben.

§ 4 Übernahme von Kosten für eine gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

(1) Die Stadt hat das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach am 28.06.2016 mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme als Grundlage für einen Besprechungstermin beim Verband Region Stuttgart beauftragt. Mit der Stellungnahme wurden die konkreten Erweiterungs-/ Ansiedlungsabsichten, Lidl Lebensmitteldiscounter in der Waiblinger Straße (Erweiterung), Edeka Lebensmittelmarkt in der Wiesenstraße (Erweiterung) und ALDI Süd Lebensmittediscounter in der Schorndorfer Straße (Neuansiedlung) sowie die Lebensmittelversorgung insgesamt gutachterlich untersucht. Beim Gesprächstermin beim Verband Region Stuttgart, Bereich Planung, am 12.01.2017 wurde die gutachterliche Stellungnahme besprochen. Die überarbeitete Fassung der gutachterlichen Stellungnahme zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung - sowie die gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich vom 10.03.2017 ist aus Sicht des Verbands Region Stuttgart eine geeignete Grundlage für die regionalplanerische Prüfung und Bewertung der künftige Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich in Winnenden.

(2) Die Kosten für die gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Ansiedlung eines standortgerecht dimensionierten Lebensmittelmarkts in der Schorndorfer Straße (Neuansiedlung) werden mit 30 % der Gesamtkosten der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella gem. der als Anlage 6 beigefügten Rechnungen, festgelegt. Dieser festgelegte Kostenanteil in Höhe von 2.634,66 € ist von den ALDI-Gesellschaften entsprechend der Absichtserklärung und verbindlichen Vereinbarung zwischen der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften (Ziff. 17 der Tabelle) vom 25.07.2016 zu tragen.

(3) Die anteiligen Kosten für die gutachterliche Stellungnahme sind auch dann von den ALDI-Gesellschaften zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages).

§ 5 Übernahme von Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Artenschutz)

(1) Die Projektbau Pfleiderer, und die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Artenschutz) zu tragen, soweit diese Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind. Dies beinhaltet insbesondere

- die Erstellung artenschutzrechtlicher Untersuchungen,
- die Planung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der ökologische Baubegleitung
- die bautechnische und gartenbauliche Herstellung
- Monitoring für Maßnahmen des Artenschutzes
- die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von zwei Jahre nach Abnahme der Fertigstellungpflege,
- den Grunderwerb und
- den Grundstückswert der von der Stadt evtl. bereitgestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden hatte der Wöhrle GmbH & Co. KG bereits am 25.09.2008 eine Baugenehmigung für die Erstellung einer Lagerhalle nebst Stellplätzen erteilt, diese wurde mit Bescheid vom 10.10.2014 verlängert, das Bauvorhaben wird aber nicht mehr realisiert werden. Im Zuge dieser Baugenehmigung hat die Wöhrle GmbH & Co. KG auf dem Flst. 3291 eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Es wurde unter dem Aktenzeichen 00401706/050 eine Baulast zu Gunsten der Fl. 4617 und 4617/4 eingetragen. Die verfahrensbezogene Baulast ist zu löschen, sobald die Baugenehmigung erloschen ist.

Die Wöhrle GmbH & Co. KG hat die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme an die Projektbau Pfleiderer und an die ALDI-Gesellschaften abgetreten. Die Stadt beabsichtigt, diese Ausgleichsmaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern für den Bebauungsplan zu sichern.

(2) Diese Kosten sind von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften entsprechend der Absichtserklärung und verbindlichen Vereinbarung zwischen der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften vom 25.07.2016 aufzuteilen und gem. Nr. 24 der dieser Vereinbarung beigefügten Tabelle im Verhältnis 50% zu 50% zu tragen.

(3) Die Kosten der im Bebauungsplangebiet zu pflanzenden Bäume trägt die Partei, auf deren Grundstück die Bäume anzupflanzen sind, alleine. Etwas anderes gilt für die Bäume, auf den Flächen, die durch die ALDI-Gesellschaften in Form einer Grunddienstbarkeit der Projektbau Pfleiderer als Stellplätze zur Verfügung gestellt werden; diese Kosten trägt die Projektbau Pfleiderer.

(4) Die vorstehend genannten Kosten sind auch dann von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages), jedoch nur insoweit, wie die Stadt oder die anderen Beauftragten nachweislich Leistungen erbracht haben.

§ 6 Übernahme von Kosten zur Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die Projektbau Pfleiderer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu tragen, die in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden stehen und soweit diese für die geplante Wohnbebauung notwendig sind. Die Kosten für die Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen für den Lebensmittelmarkt tragen die ALDI-Gesellschaften. Aus dem als Anlage 3 beigefügten Plan ergeben sich die Flächen, für deren Erschließung die Projektbau Pfleiderer die Kosten zu tragen hat, diese sind mit roter Farbe markiert. Die Flächen für deren Erschließung die ALDI-Gesellschaften die Kosten zu tragen haben, sind mit gelber Farbe markiert. Die Kosten des Verkehrsanschlusses für den Lebensmittelmarkt tragen die ALDI-Gesellschaften, ebenso die Kosten für den barrierefreien Zugang zum Lebensmittelmarkt und den Fußweg im östlichen Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes (mit gelber Farbe markiert, siehe auch § 2 Abs. 3).

(2) Die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich, die Entwässerungsleitung wie in Anlage 3 mit blauer Farbe markiert zu erstellen. Die Entwässerungsleitung dient der Regenwasserableitung der Wohnbebauung und der Linksabbiegespur. Die Kosten für die Entwässerungsleitung sind von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften entsprechend der Absichtserklärung und verbindlichen Vereinbarung zwischen der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften vom 25.07.2016 aufzuteilen und zwar gem. Nr. 33 der dieser Vereinbarung beigefügten Tabelle im Verhältnis 50% zu 50%.

(3) Zur Regelung der Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen sowie der Kostentragung ist zwischen der Projektbau Pfleiderer, den ALDI-Gesellschaften, der Stadt und den Stadtwerken ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Im Erschließungsvertrag ist insbesondere festzulegen:

- der Hochbau durch die Pfleiderer Projektbau während der Erschließung sowie

- der Hochbau und die Inbetriebnahme der ALDI-Filiale unabhängig vom für die Herstellung des Linksabbiegestreifens erforderlichen Grundstückserwerbs der Teilflächen von Flst.-Nr. 4623/2, 4623/1 und 4624.

(4) Entsprechend der aktuellen Bauleitplanung, sollen auch Grundstücke der Baugenossenschaft Winnenden mit erschlossen werden. Bezüglich der Kostentragung dieser Erschließung wird zwischen der Pfleiderer Projektbau und der Baugenossenschaft Winnenden eine Kostenvereinbarung abgeschlossen.

§ 7 Altlasten

Für den Fall, dass innerhalb des Plangebiets Altlasten vorhanden sein sollten, sind diese von der Projektbau Pfleiderer auf ihren Grundstücken und von den ALDI-Gesellschaften auf ihren Grundstücken, fachgerecht zu entsorgen und zu sanieren, falls diese nicht belassen werden dürfen. Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich gegenüber der Stadt, die für die Sanierung der jeweils eigenen Grundstücke entstehenden Kosten zu tragen. Die fachgerechte Entsorgung und Sanierung ist, soweit notwendig, der Stadt vor Beginn der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

§ 8 Folgekosten

(1) Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung entstehen im südlich Bereich des Plangebiets in zwei Reihen angeordnet mehrere Wohngebäude für rund 90 Wohneinheiten. Aus dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs entsteht ein vorhabenbezogener zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen. Die Projektbau Pfleiderer verpflichtet sich einen einmaligen Folgekostenbeitrag für die anteiligen Baukosten einer Kindertagesstätte in Höhe von **305.550 €** an die Stadt zu zahlen. Ein weiterer oder darüber hinaus gehender Folgekostenbeitrag wird nicht erhoben, ebenso wird der Folgekostenbeitrag nicht reduziert wenn weniger Wohneinheiten errichtet werden.

(2) Der Folgekostenbeitrag wurde von der Stadt anhand von Referenzobjekten und aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ermittelt. Die Berechnung des Folgekostenbeitrags ist der Projektbau Pfleiderer bekannt und wird von ihr ausdrücklich anerkannt.

§ 9 Übertragung von öffentlichen Grundstücksflächen, Grunddienstbarkeiten

(1) Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI- Gesellschaften beabsichtigen, die öffentlichen Verkehrsflächen, in dem als Anlage 3 beigefügten Plan in gelber und roter Farbe markiert, unentgeltlich auf die Stadt zu übertragen, soweit sich die Grundstücke in ihrem Eigentum befinden. Diese Flächen

werden von der Stadt übernommen, unterhalten, und soweit erforderlich, öffentlich gewidmet. Hierzu ist zwischen der Stadt, der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften ein notarieller Vertrag abzuschließen.

(2) Die ALDI GSG beabsichtigt die Grundstücksfläche, in dem als Anlage 3 beigefügten Plan in brauner Farbe markiert, für das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke an die Stadtwerke zu veräußern. Hierzu ist zwischen ALDI GSG und den Stadtwerken ein separater notarieller Vertrag abzuschließen.

(3) Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI- Gesellschaften verpflichten sich, der Stadt bzw. den Stadtwerken die im Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie die notwendigen Grunddienstbarkeiten zu bewilligen und die, für die Eintragung der Grunddienstbarkeiten entstehenden Kosten zu tragen, insoweit diese Grunddienstbarkeiten die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke betreffen.

(4) Die Stadt ist mit der Bestellung von Baulasten und Dienstbarkeiten der ALDI-Gesellschaften zugunsten der Projektbau Pfleiderer ausdrücklich einverstanden. Die zu bestellenden Baulasten und Grunddienstbarkeiten sind in dem als Anlage 3 beigefügten Plan in blauer Farbe markiert.

§ 10 Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Baukostenzuschuss für Wasserversorgung

(1) Da sich die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften in § 6 dieses Vertrages dazu verpflichtet haben, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu übernehmen, wird davon ausgegangen, dass für die Stadt in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kesselrain V" in Winnenden kein Erschließungsaufwand entsteht, zu dessen Deckung sie nach den §§ 20 ff des Kommunalabgabengesetzes einen Erschließungsbetrag erheben müsste.

(2) Die Stadt erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe ihrer Abwasserbeseitigungssatzung einen Abwasserbeitrag. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden entstehen neue Baugrundstücksflächen, die grundsätzlich der Beitragspflicht für einen Abwasserbeitrag unterliegen.

Gem. der unverbindlichen Kalkulation der Stadt vom 24.06.2016 (Anlage 7) haben die ALDI-Gesellschaften für das Flst. Nr. 4617 aufgrund der bisherigen gewerblichen Bebauung keinen Abwasserbeitrag zu bezahlen.

Für die auf diesem Grundstück geplante Wohnbebauung fällt aufgrund der bereits erfolgten unverbindlichen Kalkulation ein Abwasserbeitrag in Höhe von € 10.518,59 an, für das Flst. Nr. 4617/2 € 31.337,33, für das Flst. Nr. 4618/3 € 6.312,64, für das Flst. Nr. 4619 € 2.131,69 sowie für das Flst. Nr. 4617/4 € 22.405,67, in der Summe € 72.705,91. Diese gesamten Abwasserbeiträge sind von der Projektbau Pfleiderer zu tragen.
Da die Projektbau Pfleiderer die Erschließung mit Abwasserkanälen gemäß des Erschließungsvertrages auf ihre Kosten selbst durchführen wird, erstattet die Stadt der Projektbau Pfleiderer den Kanalanteil der Abwasserbeiträge. Dieser beträgt bei der Wohnbebauung für das Flst. Nr. 4617 € 5.882,11, für das Flst. Nr. 4617/2 € 17.524,16, für das Flst. Nr. 4618/3 € 3.530,09, für das Flst. Nr. 4619 € 1.192,06 und für das Flst. Nr. 4617/4 € 12.529,49, in der Summe somit € 40.657,91.

Es verbleibt somit ein von der Projektbau Pfleiderer an die Stadt zu zahlender vorläufiger Differenzbetrag in Höhe von € 32.048,00.

Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich zur Zahlung des satzungsgemäßen Abwasserbeitrags für die neu entstehenden Baugrundstücke, sobald er entstanden ist und von der Stadt durch Beitragsbescheid angefordert worden ist. Der Kanalanteil wird zur Vermeidung einer Unangemessenheit der Kostentragung aufgrund der Erschließung durch die Projektbau Pfleiderer von der Stadt erstattet. Näheres regelt der noch abzuschließende Erschließungsvertrag.

(3) Die Projektbau Pfleiderer und die ALDI-Gesellschaften verpflichten sich gegenüber den Stadtwerken zur Zahlung der Baukostenzuschüsse entsprechend der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) für ihre jeweiligen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kesselrain V" in Winnenden neu entstehenden Baugrundstücke. Ebenso verpflichten sie sich, die Hausanschlusskosten für die künftigen Gebäude auf den neu entstehenden Baugrundstücksflächen zu übernehmen, wobei jeder nur die Kosten für seine eigenen Gebäude zu tragen hat.

§ 11 Zahlungsfrist, Vollstreckung

(1) Die von der Projektbau Pfleiderer und den ALDI-Gesellschaften gemäß dieses Vertrages zu tragenden Kosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung der Zahlung erfolgt nach vollständiger Erbringung der von der Stadt durchzuführenden Leistungen.

(2) Das Entgelt nach § 3 Abs. 2 dieses Vertrags für die Ausarbeitung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden wird mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes, dem Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB und dem Vorliegen von Abwägungsvorschlägen der Verwaltung durch das

Stadtentwicklungsamt einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach Abschluss des chronologisch letzten der obigen drei Punkte. Der Bebauungsplanentwurf wird frühestens nach erfolgtem Zahlungseingang durch den Gemeinderat der Stadt Winnenden als Satzung beschlossen.

(3) Die von der Projektbau Pfleiderer und ALDI Murr nach § 10 Abs. 3 dieses Vertrages zu tragenden Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadtwerke zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach vollständiger Herstellung.

(4) Der von der Projektbau Pfleiderer nach § 8 dieses Vertrages zu tragende Folgekostenbeitrag wird von der Stadt, je nachdem welcher Fall zuerst eintritt, frühestens angefordert

- 12 Monate nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben innerhalb des Plangebiets und deren Bestandskraft

- 12 Monate nach in Krafttreten des Bebauungsplanes

- nach einer Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen innerhalb der im künftigen in Kraft getretenen Bebauungsplan „Kesselrain V“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Dies gilt nicht für den Fall der Veräußerung an eine ALDI-Gesellschaft.

Der von der Stadt angeforderte Betrag ist einen Monat nach Anforderung zur Zahlung fällig.

(5) Die Projektbau Pfleiderer und ALDI Murr unterwerfen sich im Falle der nicht oder nicht vollständigen Erfüllung von Geldleistungen der sofortigen Vollstreckung (§ 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).

(6) Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist werden für jeden angefangenen Monat der Säumnis die gesetzlichen Säumniszuschläge in entsprechender Anwendung des § 240 Abgabenordnung erhoben (z. Zt. 1 % je angefangener Monat).

§ 12 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend an ihre etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dies gilt nicht für den Fall der Veräußerung von Wohnungseigentum, Sondernutzungsrechte oder Teileigentum seitens der Projektbau Pfleiderer an Käufer im Rahmen deren normalen Geschäftstätigkeit als Bauträger.

§ 13 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Winnenden, den

Für die Stadt:

Hartmut Holzwarth, Oberbürgermeister

Für die Stadtwerke Winnenden GmbH

Stefan Schwarz, Geschäftsführer

Jochen Mulfinger, Geschäftsführer

Für die Projektbau Pfleiderer

Klaus-Martin Pfleiderer,
Geschäftsführer

Für ALDI Murr und die ALDI GSG

Lars Hetzel, Geschäftsführer

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Trafostation
- BHKW — Fläche für Blockheizkraftwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm
- Anpflanzen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm
- Anpflanzen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, Solitärbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St, Na — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St, Na, Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- W — Umgrenzung der Fläche für eine freistehende Werbeanlage

Füllschema der Nutzugnsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Anlage 1

Nachrichtliche Darstellungen

- Kinderhaus Seewasen (Fertigstellung September 2017)
- Fahrgassen, Stellplatzflächen, u. a. im Bereich des Einzelhandelsbetriebs

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden

Bebauungsplan "Kesselrain V"

in Winnenden
Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 19.07.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 28.07.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	am: 10.05.2017
4. Feststellung des Entwurfs	am:
5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:
6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt. Winnenden, den	
7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am:
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	am:
9. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39-44 BauGB erlöschen	am:

5 m 10 m 15 m 20 m 25 m 50 m
Maßstab im Original 1 : 500

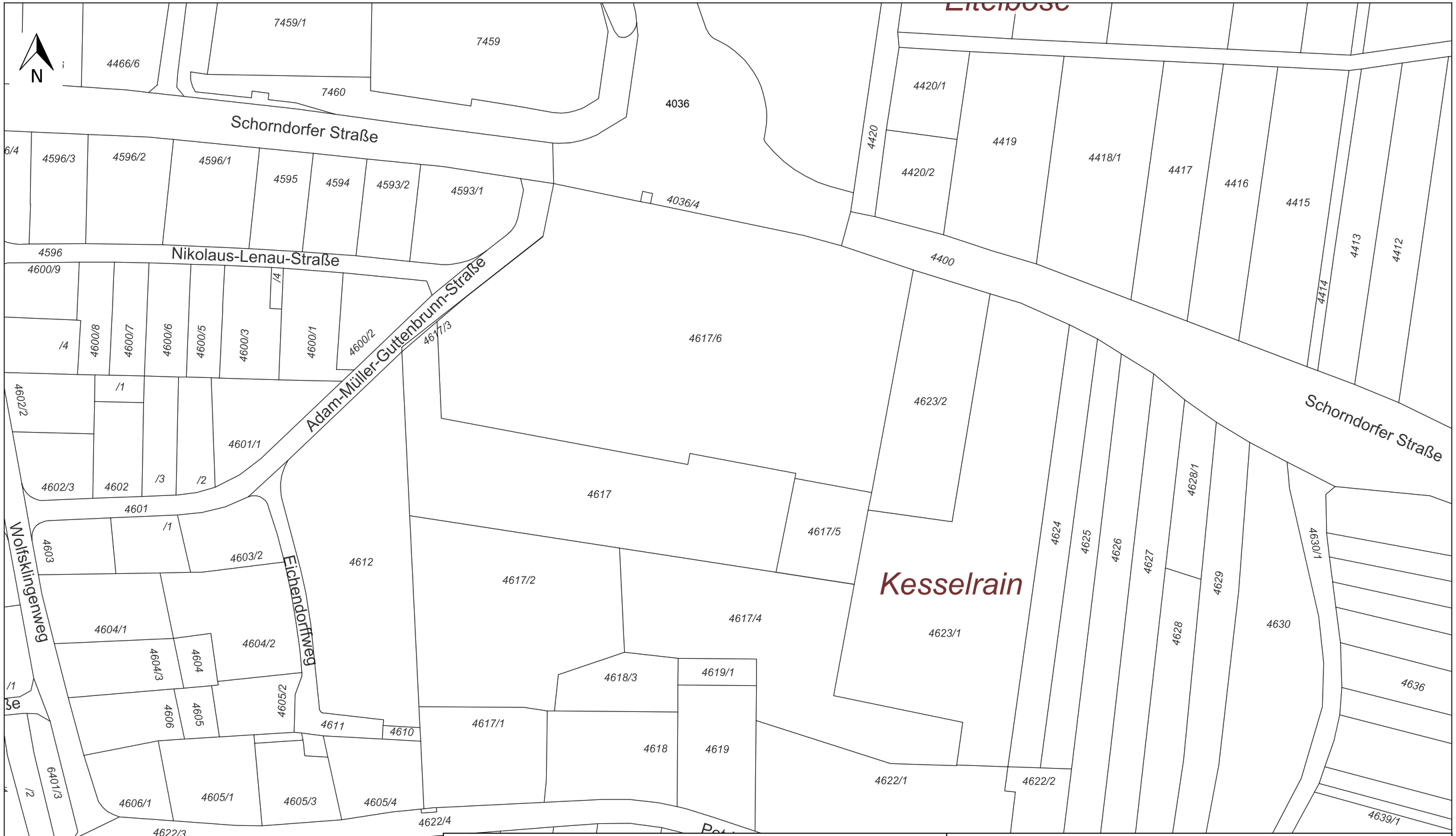
Norden

Gefertigt:
Winnenden, den 30.08.2017

Stadtentwicklungsamt

Zur Beurkundung:
Winnenden, den

Stadtentwicklungsamt



Stadt Winnenden

Torstraße 10

71364 Winnenden

Maßstab: 1 : 1500

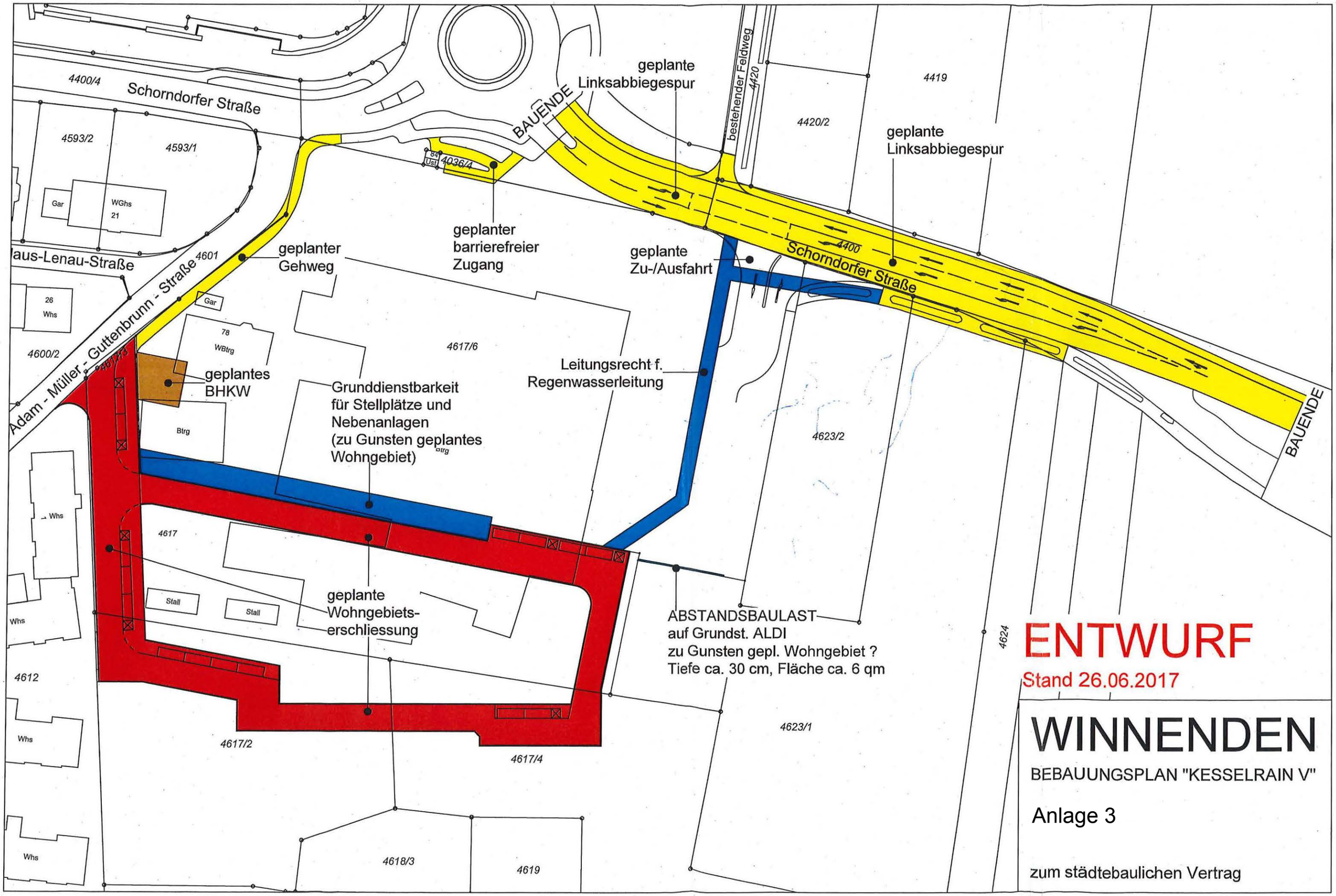
Erstellt am: 09.10.2017

Erstellt von: Bauverwaltung, Amt 60

Anlage 2

Aktuelles Kataster

Auszug aus dem GIS der Stadt Winnenden ohne Gewähr für den neuesten Stand!
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/1055


4400/4
Schorndorfer Straße
4593/2
4593/1
Gar
WGhs
21
Haus-Lenau-Straße
4601
Adam - Müller - Guttenbrunn - Straße
26
Whs
4600/2
Gar
78
WBtrg
Btrg
Whs
Whs
Whs
Whs
4612
4617
Stall
Stall
4617/2
4617/4
4618/3
4619
4617/6
4623/2
4623/1
4624
4419
4420/2
4420
4400
BAUENDE
4036/4
bestehender Feldweg
geplante Linksabbiegespur
geplante Linksabbiegespur
geplanter barrierefreier Zugang
geplanter Gehweg
geplante Zu-/Ausfahrt
Schorndorfer Straße
Leitungsrecht f. Regenwasserleitung
geplantes BHKW
Grunddienstbarkeit für Stellplätze und Nebenanlagen (zu Gunsten geplantes Wohngebiet)
geplante Wohngebiets-erschliessung
ABSTANDSBAULAST auf Grundst. ALDI zu Gunsten gepl. Wohngebiet ? Tiefe ca. 30 cm, Fläche ca. 6 qm
BAUENDE
ENTWURF
Stand 26.06.2017
WINNENDEN
BEBAUUNGSPLAN "KESSELRAIN V"
Anlage 3
zum städtebaulichen Vertrag

0m 10m 50m

Originalmaßstab 1/500

Anlage 4

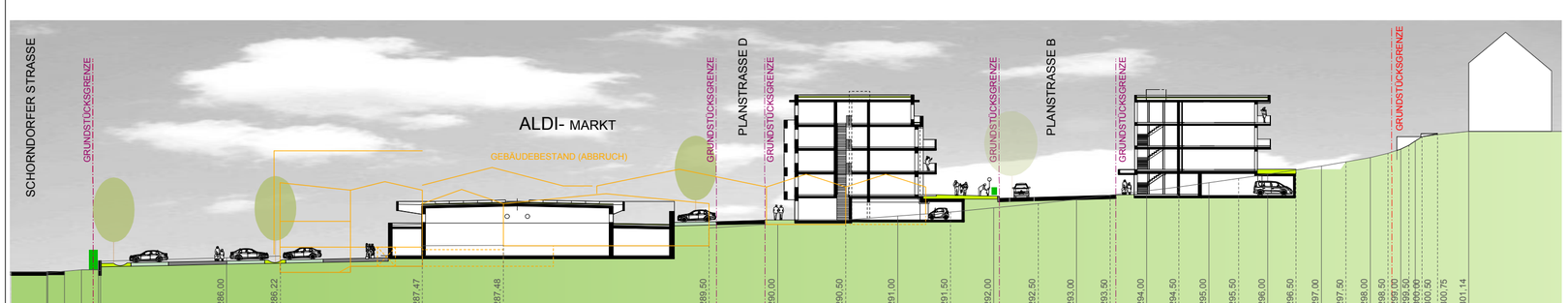
Winnenden

LAGEPLAN

Planung ALDI Arch.Büro Witt vom 15.02.2017
Erschließungsplanung Karajan Ingenieure vom 24.02.2017
Vorplanung Häuser 1-3 LUTZ Partner vom 01.03.2017 / 03.03.2017
Vorplanung Häuser 6 - 8 architektenteam3 k o c s a n y i vom 27.03.2017

Schorndorfer Straße 78
Konversion "Wöhrle-Areal" /
Bebauungsplan "Kesselrain V"

SYSTEMSCHNITTSKIZZE



Erschließungs-
und Bebauungskonzept

FORTSCHREIBUNG
STAND 28.06.2017
M. 1/ 500
18.04.2016 / 27.05.2016
10.10.2016 / 31.10.2016
14.12.2016 / 18.01.2017
14.02.2017 / 24.02.2017
01.03.2017 / 27.03.2017
03.04.2017 / 25.04.2017
28.06.2017

LUTZ PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN
Lutz Partner
Stadtplaner Architekten
Quellenstraße 7
70736 Stuttgart
0711 / 945 441 -70

WIN03 Konzept FORTSCHREIBUNG 20170628.vwx

06.06.2017

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden

Bebauungsplan "Kesselrain V"

Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02

Honorarberechnung

in Anlehnung an die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) in der Fassung vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anwendungsbereich (§ 1 HOAI) 1
2. Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI) 1
3. Leistungsbild Bebauungsplan (§ 19 HOAI) 1
4. Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen (§ 21 HOAI) 2
5. Honorarzonen 2
6. Zuordnung zu den Honorarzonen 3
7. Planungskosten beim Bebauungsplan 3
8. Honorarberechnung 4

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen 2

1. Anwendungsbereich (§ 1 HOAI)

Die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) regelt die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) mit Sitz im Inland, soweit die Leistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden.

2. Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI)

Die Honorare für Leistungen sind in der Verordnung verbindlich geregelt. Die Honorare für Beratungsleistungen sind in der Verordnung enthalten und nicht verbindlich geregelt.

Grundleistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst.

Besondere Leistungen sind in der Verordnung aufgeführt, die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Honorare für besondere Leistungen können frei vereinbart werden.

3. Leistungsbild Bebauungsplan (§ 19 HOAI)

Die Leistungen bei Bebauungsplänen sind in drei Leistungsphasen zusammengefasst. Sie werden in Prozentsätzen bewertet.

1. für die Leistungsphase 1 (Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung) Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches mit 60 Prozent,
2. für die Leistungsphase 2 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) Entwurf für die öffentliche Auslegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches mit 30 Prozent,
3. für die Leistungsphase 3 (Plan zur Beschlussfassung) Plan für den Beschluss durch die Gemeinde mit 10 Prozent.

4. Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen (§ 21 HOAI)

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die Grundleistungen bei Bebauungsplänen sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Fläche in Hektar	Honorarzone I von Euro	Honorarzone I bis Euro	Honorarzone II von Euro	Honorarzone II bis Euro	Honorarzone III von Euro	Honorarzone III bis Euro
0,5	5.000	5.335	5.335	7.838	7.838	10.341
1	5.000	8.799	8.799	12.926	12.926	17.054
2	7.699	14.502	14.502	21.305	21.305	28.109
3	10.306	19.413	19.413	28.521	28.521	37.628
4	12.669	23.866	23.866	35.062	35.062	46.258
5	14.864	28.000	28.000	41.135	41.135	54.271
6	16.931	31.893	31.893	46.856	46.856	61.818
7	18.896	35.595	35.595	52.294	52.294	68.992
8	20.776	39.137	39.137	57.497	57.497	75.857
9	22.584	42.542	42.542	62.501	62.501	82.459
10	24.330	45.830	45.830	67.331	67.331	88.831

Tabelle 1: Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen

5. Honorarzonen

Die Bauleitplanung wird den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

1. Honorarzone I: geringe Anforderungen,
2. Honorarzone II: durchschnittliche Anforderungen,
3. Honorarzone III: hohe Anforderungen.

6. Zuordnung zu den Honorarzonen

Die Zuordnung zu den Honorarzonen wird anhand folgender Bewertungsmerkmale für die Anforderungen ermittelt:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
2. Baustruktur und Baudichte,
3. Gestaltung und Denkmalschutz,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie und Landschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.

Der Bebauungsplan ist nach der Summe der Bewertungspunkte folgenden Honorarzonen zuzuordnen:

1. Honorarzone I:	bis zu 9 Punkte,
2. Honorarzone II:	10 bis 14 Punkte,
3. Honorarzone III:	15 bis 18 Punkte.

Bei der Zurechnung eines Bebauungsplans in die Honorarzonen sind entsprechend Anforderungen die genannten Bewertungsmerkmale zu bewerten.

1. Geringe Anforderungen:	1 Punkt,
2. Durchschnittliche Anforderungen:	2 Punkte,
3. Hohe Anforderungen:	3 Punkte.

7. Planungskosten beim Bebauungsplan

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungskonzepts M 1 : 500, Stand: 25.04.2017, LUTZ Partner, Stadtplaner, Architekten, Quellenstraße 7, 70376 Stuttgart.

Die Zuordnung zu den Honorarzonen wird anhand folgender Bewertungsmerkmale für die planerischen Anforderungen ermittelt:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	2 Punkt
2. Baustruktur und Baudichte	2 Punkt
3. Gestaltung und Denkmalschutz	1 Punkte
4. Verkehr und Infrastruktur	1 Punkte
5. Topografie und Landschaft	2 Punkte
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz	2 Punkte
	10 Punkte

Die ermittelten 10 Punkte entsprechen der Honorarzone II. Als Honorar wird der Mindestsatz gemäß der Tabelle in § 21 HOAI festgesetzt. Die Fläche des Plangebiets beträgt 21.658 m².

8. Honorarberechnung

Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden:

Honorarzone II, Mindestsatz

Gesamtsumme Honorar (Abgrenzungsfläche = 21.658 m²)	(100 %)	15.316,24 €
1. Vorentwurf	(60 %)	9.189,75 €
2. Entwurf	(30 %)	4.594,87 €
3. Plan zur Beschlussfassung	(10 %)	1.531,62 €
Summe		15.316,24 €
zzgl. 5 % Nebenkosten		765,81 €
Summe		**16.082,05 €**

Gefertigt:

Winnenden, den 06.06.2017

Schlecht
Stadtentwicklungsamt

Anlage 6

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 076 21·91550-0
F 076 21·91550-29

Arndtstraße 10
44135 Dortmund
T 02 31·534 555-0
F 02 31·534 555-29

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

Stadtentwicklungsamt
20. MRZ 2017

Stadt Winnenden			
I	10	14	00
		GVV	ZAB
II	40	50	65
	BfB	BfU	Sfl
Eing. 17. März 2017			
III	20	210	23
	32	Sta	
SW			

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach

Stadt Winnenden
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Holzwarth
Torstraße 10

71364 Winnenden

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Ac/Se	15.03.17

Rechnung **17-6241-030**

Projektbez.: **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich**

Nach Übermittlung unserer Nahversorgungsbetrachtung erlaube ich mir auf Grundlage unseres Angebots vom 17.06.16 und Ihres Auftrags vom 12.01.17 für den Zusatzaufwand folgende Rechnung zu stellen:

mündl. Auftragserteilung durch Herrn OB Holzwarth

Herr Dr. Fürst 6 Std. á € 120,-	€	720,00 ✓
Herr Dr. Acocella 1 Std. á € 160,-	€	160,00 ✓
Zwischensumme	€	880,00 ✓
zzgl. 19% MwSt.	€	167,20 ✓
Rechnungsbetrag	€	1.047,20 ✓ f.d.R. SR 23.03.2017

Wir bitten, den Rechnungsbetrag innerhalb von 14 Tagen auf das unten angegebene Konto bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden zu überweisen:

IBAN: DE95 6835 0048 0001 7171 15
SWIFT-BIC: SKLODE66

DE-NR 156608587
Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
(BLZ 683 500 48) Konto 1 717 115

Gemeindeverwaltungsverband
Winnenden
22. Dez. 2016
Eingang

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 076 21·91550-0
F 076 21·91550-29

Arndtstraße 10
44135 Dortmund
T 02 31·534 555-0
F 02 31·534 555-29

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

Stadt Winnenden

I	10	14	66
		GVV	ZAB
II	40	50	65
	BfB	BfU	Sfl
Eing. 21. Dez. 2016			
III	20	210	23
	32	Sta	
SW			

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach

Stadt Winnenden
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Holzwarth
Torstraße 10

71364 Winnenden

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Ac/Se	30.12.16

Rechnung **16-6241-173**

Projektbez.: **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich**

Entsprechend unserem Angebot vom 17.06.16 und Ihrem Auftrag vom 28.06.16 erlaube ich mir nach Übermittlung der Stellungnahme folgende Schlussrechnung zu stellen:

Honorar	€	6.500,00
zzgl. 19% MwSt.	€	1.235,00
Gesamthonorar	€	7.735,00
./. 1. Abschlagszahlung pauschal	€	5.820,00
./. 19% MwSt. auf Abschlagszahlung	€	1.105,80
Rechnungsbetrag	**€**	**809,20**

Wir bitten, den Rechnungsbetrag innerhalb von 14 Tagen auf das unten angegebene Konto bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden zu überweisen:

IBAN: DE95 6835 0048 0001 7171 15
SWIFT-BIC: SKLODE66

DE-NR 156608587
Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
(BLZ 683 500 48) Konto 1 717 115

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 076 21·91550-0
F 076 21·91550-29

Arndtstraße 10
44135 Dortmund
T 02 31 · 534 555-0
F 02 31 · 534 555-29

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach

Stadt Winnenden
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Holzwarth
Torstraße 10

71364 Winnenden

Stadt Winnenden			
I	10	14	60
		GVV	ZAB
II	40	50	65
	BfB	BfU	Sfl
Eing. 11. Nov. 2016			
III	20	210	23
	32	Sta	
SW			

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Ac/Se	09.11.16

Rechnung **16-6241-122**

Projektbez.: **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich**

Entsprechend unserem Angebot vom 17.06.16 und Ihrem Auftrag vom 28.06.16 erlaube ich mir nach Übermittlung der Stellungnahme folgende Rechnung zu stellen:

1. Abschlagsrechnung pauschal	€	5.820,00
(Honorar pauschal € 6.500,- abzgl. dem noch ausstehenden Termin am 12.1.17)		
zzgl. 19% MwSt.	€	1.105,80
Rechnungsbetrag	**€**	**6.925,80**

i.d.R. [illegible]

Wir bitten, den Rechnungsbetrag innerhalb von 14 Tagen auf das angegebene Konto bei der Sparkasse Lörrach zu überweisen:

IBAN: DE95 6835 0048 0001 7171 15
SWIFT-BIC: SKLODE66

DE-NR 156608587
Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
(BLZ 683 500 48) Konto 1 717 115

Unverbindliche Kalkulation Abwasserbeitrag Wöhrle-Areal

Abwasserbeitrag:	**rd. 72.700 €**
Davon Neuveranlagung	**62.200 €**
Davon Nachveranlgung	**10.500 €**

Dies teilt sich auf wie folgt:

Flst. Nr. 4617 (Wöhrle Betriebsgelände)	10.518 €
Flst. Nr. 4617/2	31.337 €
Flst. Nr.4618/3	6.312 €
Flst. Nr. 4619	2.131 €
Flst. Nr. 4617/4	22.405 €

Hinweise:

- Maßgebend für die Beitragsbemessung ist die Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit verschiedenen Anzahlen an zulässigen VG, wird die höchste VG Zahl zu Grund gelegt. Dies wirkte sich insbesondere bei Flst. 4617/2 auf den Beitrag negativ aus.
- Für den Bereich des Aldi Markts entsteht keine weitere Beitragspflicht
- Für den Bereich der Wohnbebauung auf dem Flurstück des bisherigen Wöhrle Betriebsgrundstücks ergibt sich eine Nachveranlagung mit Gegenrechnung der bisherigen Bebauung bzw. Ablösevereinbarung
- Für das Flst. 4619 (Teilfläche Hammer) erfolgt eine Neuveranlagung, da die betreffende Teilfläche bisher nicht Abwasserbeitragspflichtig war.

Gegenrechnung des Kanalanteils des Abwasserbeitrags beim Erschließungsvertrag

Dies teilt sich auf wie folgt:

Flst. Nr. 4617 (Wöhrle Betriebsgelände)	5.882 €
Flst. Nr. 4617/2	17.524 €
Flst. Nr.4618/3	3.530 €
Flst. Nr. 4619	1.192 €
Flst. Nr. 4617/4	12.529 €
SUMME	**40.657 €**

24.06.2016
Reigber

Wöhrle Areal
Abwasserbeitrag Kalkulation - unverbindlich -

Betroffene Flurstücke:	4617, 4617/2, 4618/3, 4619, 4617/4
Grundlage:	städtebaulicher Entwurf von Lutz Partner vom 18.04.2016 und Eckpunkte gem. Mail vom 07.06.2016 (Schlecht)
Rechtsgrundlage:	Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Winnenden vom 22.12.2015

I. Berechnungsgrundlage:

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche

Nutzungsfaktor gem. Satzung: Vollgeschosse gem. LBO (§ 28)

eingeschossig I	1
zweigeschossig II	1,25
dreigeschossig III	1,5
vier-fünfgeschossig IV-V	1,75
ab sechsgeschossig VI +	2

Grds. Gilt die im Bplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl zulässig, ist die höchte Zahl der VG maßgebend (§ 28)

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan ergibt sich die Geschosszahl wie folgt:

Geschosszahl (WS/WR/WA/WB)	=	max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe	/	3
Geschosszahl (MD/MI/MK/GE/GI/SO)	=	max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe	/	4

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag

Beitragssatz 7,60 €/m²

II. Berechnung getrennt nach bestehenden Grundstücke:

1. Flst. Nr. 4617 (Nachveranlagung)

1.1 Aldi Markt

BEITRAG

Sind max. Gebäudehöhen (Firsthöhe) im Bebauungsplan definiert, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß geteilt durch 4,0 im SO. Das Ergebnis wird auf volle Zahl gerundet.

Gebäudehöhe Verkaufsraum	6,7	/ 4	=	1,675
Gebäudehöhe Nebenräume	4,2	/ 4	=	1,05

Gebäudehöhe Verkaufsraum	II	Nutzungsfaktor	1,25
Gebäudehöhe Nebenräume	I		

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
8.983,54	x	1,25	=	11.229,43

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag
11.229,43	=	7,60 €	=	85.343,63 €

Die bisherige gewerblich Bebauung durch die Firma Wöhrle besteht auch aus II VG. Daher ist eine Nachveranlagung für den Aldi Markt nicht erforderlich. (vgl. § 31 Abs. 1 Nr. 4 Abwasserbeseitigungssatzung. 0,00 €

1.2 Wohnbebauung

Haus 1	IV		
Haus 2	IV	Nutzungsfaktor	1,75
Haus 3	IV		
Haus 8	III		

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
2.768,05	x	1,75	=	4.844,09

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag
4.844,09	=	7,60 €	=	36.815,07 €

→ ex. Baugesuche 1929 + 1967

Die bisherige Bebauung besteht aus 2 VG. Da hier bereits eine Erstveranlagung bzw. Ablösung erfolgt ist, wird dies wie folgt gegen gerechnet:

Bisherige VG Zahl	II	Nutzungsfaktor	1,25

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
2.768,05	x	1,25	=	3.460,06

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag
3.460,06	=	7,60 €	=	26.296,48 €

10.518,59 €

2. Flst. Nr. 4617/2

Haus 2	IV	Nutzungsfaktor	1,75	
Haus 4	III			
Haus 5	III			

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
2.356,19	x	1,75	=	4.123,33

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag	
4.123,33	=	7,60 €	=	31.337,33 €	31.337,33 €

3. Flst. Nr. 4618/3

Haus 5	III	Nutzungsfaktor	1,5	
Haus 6	III			

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
553,74	x	1,5	=	830,61

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag	
830,61	=	7,60 €	=	6.312,64 €	6.312,64 €

4. Flst. Nr. 4619

Haus 6	III	Nutzungsfaktor	1,5	
Haus 7	III			

Grundstücksfläche	x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche
186,99	x	1,5	=	280,485

Nutzungsfläche	x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag	
280,49	=	7,60	=	2.131,69	2.131,69 €

Es handelt sich um eine Neuveranlagung, da bei der Abrechnung/Neuveranlagung des Abwasserbeitrags im Jahre 1977 für das Flst. Nr. 4619 nur eine Teilfläche des Grundstücks, welche im Bplan "Petristraße" vom 02.09.1982 liegt berechnet wurde. Für die Teilfläche, welche verkauft werden soll, erfolgte noch keine Abrechnung des Abwasserbeitrags.

5. Flst. Nr. 4617/4

Haus 6		III				
Haus 7		III	Nutzungsfaktor		1,5	
Haus 8		III				
Grundstücksfläche		x	Nutzungsfaktor	=	Nutzungsfläche	
	1.965,41	x	1,50	=	2.948,12	
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Abwasserbeitrag	
	2.948,12	=	7,60 €	=	22.405,67 €	22.405,67

Beitrag	**72.705,91 €**
Davon Neuveranlagung	**62.187,32 €**
Davon Nachveranlagung	**10.518,59 €**

Gegenrechnung des Kanalanteils des Abwasserbeitrags beim Erschließungsvertrag - unverbindlich -

						Kanalanteil
1. Flst. Nr. 4617 (Nachveranlagung)						
1.2 Wohnbebauung						
Neue Bebauung						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	4.844,09	=	4,25 €	=	20.587,37 €	
Bisherige Bebauung						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	3.460,06	=	4,25 €	=	14.705,27 €	5.882,11 €
2. Flst. Nr. 4617/2						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	4.123,33	=	4,25 €	=	17.524,16 €	17.524,16 €
3. Flst. Nr. 4618/3						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	830,61	=	4,25 €	=	3.530,09 €	3.530,09 €
4. Flst. Nr. 4619						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	280,49	=	4,25 €	=	1.192,06 €	1.192,06 €
5. Flst. Nr. 4617/4						
Nutzungsfläche		x	Beitragssatz	=	Kanalanteil	
	2.948,12	=	4,25 €	=	12.529,49 €	12.529,49 €
Kanalanteil						**40.657,91 €**

Reigber
24.06.2016