

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag, als zwingend notwendiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, befindet sich in Verhandlung / Detailabstimmung.

Die Vertragspartner haben sich auf die Angemessenheit und Umsetzung folgender Bestandteile verständigt:

- **Durchführungsfristen**

- Erwirkung Baugenehmigung innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder Genehmigungsfähigkeit nach § 33 BauGB
- Baubeginn spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung
- Bezugsfertiger Zustand 36 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung

- Geförderter Wohnungsbau:

Der Vorhabenträger wird unter Zugrundelegung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell auf 30 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau (Sozialwohnungen) entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramms herstellen.

Der geförderte Wohnungsbau beziehungsweise die geförderten Wohneinheiten sind in der Anlage (Projektübersicht, Raumprogramm, sozialgeförderte Wohnungsanteile, Nachweise) lila gekennzeichnet.

- Soziales, integratives und inklusives Wohnprojekt:

- Im Bereich des betreuten Wohnens/Seniorenwohnens entstehen 33 Wohneinheiten in den Häusern A-C. Hier handelt es sich konkret um fünf 1-3 Zimmerwohnungen (zwischen ca. 33 m² – 121 m² Wohnfläche)
- Bei der geplanten Überbauung entstehen insgesamt 2.483,04 m² Wohnfläche. Hieraus 30 % ergeben 744,91 m² Wohnfläche. Diese Wohnfläche von 744,91 m² ist im Bereich der betreuten Seniorenwohnungen (über)erfüllt
- Das zu errichtende Vorhaben/inklusive Projekt muss zudem folgende Kennziffern und Nutzungen aufweisen:
 - Errichtung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft (i. S. d. WTPG); die Wohngemeinschaft besteht aus 5 Pflege-Appartements (ca. 40 m²), zusätzlich ein Appartement für eine Präsenzkraft; des Weiteren ein Gemeinschaftsbereich für Wohnen / Essen / Kochen (vollständige Ausstattung mit Mobiliar, Küche etc. erfolgt durch den Betreiber).
 - Errichtung einer nicht öffentlichen Cafeteria für die Bewohner der Seniorenwohnanlage mit ca. 235 m² und großzügiger Südterrasse (ausgestattet mit den üblicherweise erforderlichen Hauswirtschafts- / Gastronomieausstattungen).
 - Errichtung von Praxisräumen mit ca. 615 m² Nutzfläche (Nutzung beispielsweise durch Physiotherapie).
 - Errichtung einer Arztpraxis mit ca. 162 m² Nutzfläche (Nutzung beispielsweise durch Neurologie).
 - Errichtung von 30 klassischen Eigentumswohnungen
- Nutzungsbeschränkung: Hinsichtlich der insgesamt 33 Wohnungen des betreuten Seniorenwohnens in den Häusern A, B und C gilt, dass diese

ausschließlich zu Wohnzwecken und nur im Rahmen des Konzeptes „Betreutes Wohnen“ genutzt werden dürfen

- Die Stadt erhält für die Seniorenwohnungen ein Belegungsrecht
- Weitere Belegungsrechte für die dem sozial geförderten Wohnungsbau unterliegenden 30% sind noch zu verhandeln; Ziel: bedarfs- und laufzeit gemäße Ausgestaltung zu Gunsten der Stadt

- Eigentumswohnungen:

- Im Bereich der klassischen Eigentumswohnungen entstehen 30 Wohneinheiten in den Häusern D-F. Hier handelt es sich konkret um zehn 2-Zimmerwohnungen (ca. 55 m² – 81 m² Wohnfläche), sieben 3-Zimmerwohnungen (ca. 68 m² - 100 m²) sowie dreizehn 4-Zimmerwohnungen (ca. 94 m² - 122 m²)
 - Bei der geplanten Überbauung entstehen insgesamt 2.694,34 m² Wohnfläche. Hieraus 30 % ergeben 808,30 m² Wohnfläche. Diese Wohnfläche von 808,30 m² ist im Bereich der klassischen Eigentumswohnungen (über)erfüllt
- Der Vorhabenträger übernimmt einen Infrastrukturkostenbeitrag für die durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Kitaplätze (U3 und Ü3)
 - Stellplätze: Nachweis erfolgt durch Baulasterklärung und Verpflichtung, auf dem Vorhabengrundstück die entsprechenden Stellplätze dauerhaft anzulegen und vorzuhalten
 - Hinweis auf Altlasten und die damit verbundene, fachgerechte Entsorgung
 - Grünflächen inkl. Unterhalt bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers
 - innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die für die Außenanlagen notwendigen Begrünungsmaßnahmen hergestellt werden
 - Erhalt der Steineiche inklusive einzuhaltender Schutzmaßnahmen
 - Geh- Fahr und Leitungsrechte für die Stadt
 - Energiekonzept
 - Rechtsnachfolgeklausel

Alternativen:

Änderung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanentwurfs oder **der Eckpunkte des Durchführungsvertrags**; ggf. bis zur Ablehnung einer Bebauung/Änderung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanentwurfs oder der Eckpunkte.