

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“, Karlsruhe-Durlach

zwischen

der Stadt Karlsruhe

und

Ute und Jochen Brischke, Dürrbachstraße 20, 76227 Karlsruhe - Vorhabenträger -

Präambel

Ute und Jochen Brischke, Dürrbachstraße 20, 76227 Karlsruhe, kurz „Ehel. Brischke“ beabsichtigen, auf den städtischen Grundstücken Nrn. 55319, 51418 und 55320/1 sowie auf einer Teilfläche des privaten Grundstücks Nr. 51403 an der Jean-Ritzert-Straße in Karlsruhe-Durlach den „Waldseilpark Turmberg“ zu errichten. Zur Durchführung dieses Projekts ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP - erforderlich, den Ute und Jochen Brischke als „Vorhabenträger“ im Sinne von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erstellen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben des Vorhabenträgers, in Karlsruhe-Durlach, auf den städtischen Grundstücken Nrn. 55319, 51418 und 55320/1 sowie auf einer Teilfläche des privaten Grundstücks Nr. 51403 (Eigentümerin: Brigitte Müller, whft. Heinrich-Kurz-Str. 24, 76228 Karlsruhe), einen Waldseilpark sowie die erforderlichen Parkplätze an der Jean-Ritzert-Straße zu errichten und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet zu sichern.

Die städtischen Grundstücke Nrn. 55319, 51418 und 55320/1 werden dem Vorhabenträger im Rahmen eines gesonderten Mietvertrages (Grundstücksmietvertrag) überlassen.

Die Überlassung der Teilfläche des Grundstückes Nr. 51403 hat der Vorhabenträger mit der Eigentümerin gesondert geregelt.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (S. 18 Vorhabenbezogener Bebauungsplan) umgrenzten Grundstücke.

§ 2

Vorhabenträger

Die Ehel. Brischke sind "Vorhabenträger" im Sinne von §12 Baugesetzbuch (BauGB). Sie haben hinsichtlich der in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke einen Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP - vorgelegt, in dem das Projekt des Vorhabenträgers, nämlich die Errichtung eines Waldseilparks, näher beschrieben ist. Der VEP ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB). Der VbB besteht aus Begründung, verbindlichen Festsetzungen, Hinweisen, Anlagen sowie Umweltbericht, und bildet die Grundlage dieses Vertrages. Er ist als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügt; auf sie wird verwiesen.

§ 3

Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Rechtswirksamkeit der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan zügig, jedoch spätestens 6 Wochen danach, eine vollzugsreife Baugenehmigung für das in § 1 näher beschriebene Vorhaben zu beantragen. Er verpflichtet sich weiterhin, das in § 1 beschriebene Vorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung innerhalb von 12 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung benutzbar entsprechend der Plansatzung und den genehmigten Bauplänen zu erstellen, unmittelbar nach seiner Fertigstellung zu übernehmen und für eigene Zwecke einzurichten und mindestens bis 31.12.2019 zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für eine Bebauung nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen und notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herzustellen bzw. instand zu setzen.

Dazu gehören auch die durch diese Vorhaben notwendig werdenden Um- und Ausbauarbeiten (Anschlüsse) an angrenzenden Straßen. Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen; sie müssen spätestens bei Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

Für das Vorhaben sind insgesamt 25 Stellplätze erforderlich. 10 Stellplätze werden auf dem vorhandenen öffentlichen Waldparkplatz nachgewiesen, welcher im Hinblick auf die künftige Errichtung des Waldseilparks bereits ausdrücklich ertüchtigt worden ist. 15 – noch zu errichtende - Parkplätze werden an der Jean-Ritzert-Straße nachgewiesen.

Die Erschließung umfasst

- a) die Herstellung und Unterhaltung von 15 Parkplätzen an der Jean-Ritzert-Straße. Diese 15 Parkplätze werden von der Stadt Karlsruhe errichtet. Der Vorhabenträger entrichtet hierfür einen pauschalen Kostenersatz i. H. v. 30.000 € an die Stadt Karlsruhe. Hiermit sind auch die Kosten für die Unterhaltung abgegolten. Der Kostenbetrag ist vor Beginn der Maßnahme an das Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe zu entrichten und wird von dort gesondert erhoben.
- b) die Herstellung von Kontrollpfaden innerhalb des Waldseilparks gemäß den Festsetzungen im VbB,
- c) die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Strom- und Wasserversorgung gemäß den Festsetzungen im VbB,
- d) die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Abwasserentsorgung. In der ersten Betriebs-Saison ist die Abwasserentsorgung durch temporäre Systeme (z.B. DIXI) zu gewährleisten. Erst danach ist die Errichtung einer festen Toilettenanlage in der Material- / Kassen- Hütte geplant. Das Abwasser aus dieser Toilettenanlage ist in das Ab

wassersystem der Sportschule Schöneck einzuleiten (Pumpen). Die Sportschule hat sich mit dieser Lösung einverstanden erklärt. Die Trasse ist bereits mit dem Liegenschaftsamt, Abt. Forst und dem Tiefbauamt abgestimmt worden und soll dem Verlauf des ehemaligen Schießgrabens folgen. (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des VbB).

- e) Der Müll soll von regulären Entsorgungsfahrzeugen abgeholt werden (Route Turmberg/Schützenhaus).

Die Müllabfallbehälter sind neben der Materialhütte auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen. Sie sind an den jeweiligen Leerungstagen durch die Betreiber des Waldseilparks rechtzeitig an der Jean-Ritzert-Straße zur Abholung bereit zu stellen und nach der Leerung unverzüglich wieder an ihren Standplatz zurück zu stellen.

Die Anlagen sind vom Vorhabenträger in dem Standard, in dem Erschließungsanlagen nach der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und eines Kostenerstattungsbetrages -§ 6-, **Anlage 2**, und den einschlägigen DIN-Vorschriften erstellt werden, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

Der Vorhabenträger trägt die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen.

Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die schuldhaftige Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei und überträgt diese Freistellungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger. Mit Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

- (3) Der Vorhabenträger wird der Stadt spätestens mit Abschluss dieses Vertrages die Bestätigung eines Kreditinstituts vorlegen, aus der sich ergibt, dass die Gesamtfinanzierung des Vorhabens gesichert ist.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit der Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH über ein Kombiticket zu verhandeln.

§ 4

Nutzung

- (1) Das in § 1 Abs. 1 bezeichnete Vertragsgebiet darf ausschließlich als Waldseilpark mit seinen betrieblichen Einrichtungen genutzt werden. Weitergehende Nutzungen sind nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung einer Materialhütte (inkl. überdachter Terrasse) sowie von Werbeanlagen gemäß den Festsetzungen des VbB ist zulässig.

Bei einer Beendigung der Nutzung sind die Materialhütte und die Werbeanlagen zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist auf Kosten des Vorhabenträgers wiederherzustellen. Näheres hierzu regelt auch der Grundstücksmietvertrag (§ 14).

- (3) Die Festlegung der zu erhaltenden Bäume und die Festlegung der konkreten Details der forstlichen Bewirtschaftung hat in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt – Abt. Forst – zu erfolgen. Näheres regelt der Grundstücksmietvertrag.
- (4) Beeinträchtigungen der sonstigen Erholungsnutzung der öffentlichen Waldwege durch Anlage und Betrieb des Seilparks sind zu vermeiden.

§ 5

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des im zeichnerischen Teil als "Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme" festgesetzten Bereichs ist der Waldbestand auf einer ca. 1,3 ha großen Teilfläche ökologisch aufzuwerten. Hierzu sind die forstliche Bewirtschaftung einzuschränken und gezielt Alt- und Totholzstrukturen im Bestand zu belassen. Dort sind vor Inbetriebnahme der Anlage 20 Fledermauskästen sowie 10 Vogelnistkästen aufzuhängen.

Im Übrigen wird auf die Umweltprüfung und den entsprechenden Umweltbericht, welche Bestandteile des VbB sind, verwiesen. Demnach führt das Vorhaben zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

§ 6

Rücktrittsrecht

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
1. die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V m. § 12 Abs. 1 BauGB zu dem in § 2 genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich wird, oder
 2. die Baugenehmigung für das Vorhaben nicht erteilt oder nach Erteilung im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens rechtskräftig ganz oder teilweise aufgehoben oder aus anderen Gründen rückgängig gemacht wird.

Im Falle der Geltendmachung des Rücktrittsrechts trägt der Vorhabenträger seine sämtlichen bisher ihm entstandenen und evtl. darüber hinaus noch entstehenden Kosten.

- (2) Die Stadt behält sich für den Fall, dass das Vorhaben nicht innerhalb der in § 3 Abs. 1 genannten Frist ausgeführt wurde, der Träger des Vorhabens wechselt oder die Nutzung gemäß § 2 aufgegeben wird, vor, die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Ansprüche gegen die Stadt können daraus nicht geltend gemacht werden.

§ 7

Kosten

Soweit vorstehend nicht bereits geregelt, trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies gilt nicht für den entsprechenden Verwaltungsaufwand der Stadt.

§ 8

Teilwirksamkeit

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Beteiligten verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 9

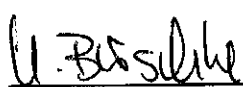
Schlussbestimmungen


- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundung vorgesehen ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Abschriften dieses Vertrages erhalten: die Stadt Karlsruhe – 3 fach - und die ^{Etol.} ~~Firma~~ Brischke 2 fach -.


Datum: - 9. OKT. 2009

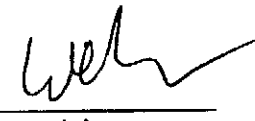
Für den Vorhabenträger:

Für die Stadt Karlsruhe:
Liegenschaftsamt


Ute Brischke


Jochen Brischke


I.A.
Heuer


I.A.
Weber

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Anlage 2: Auszug aus der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und eines Kostenerstattungsbetrages - § 6-

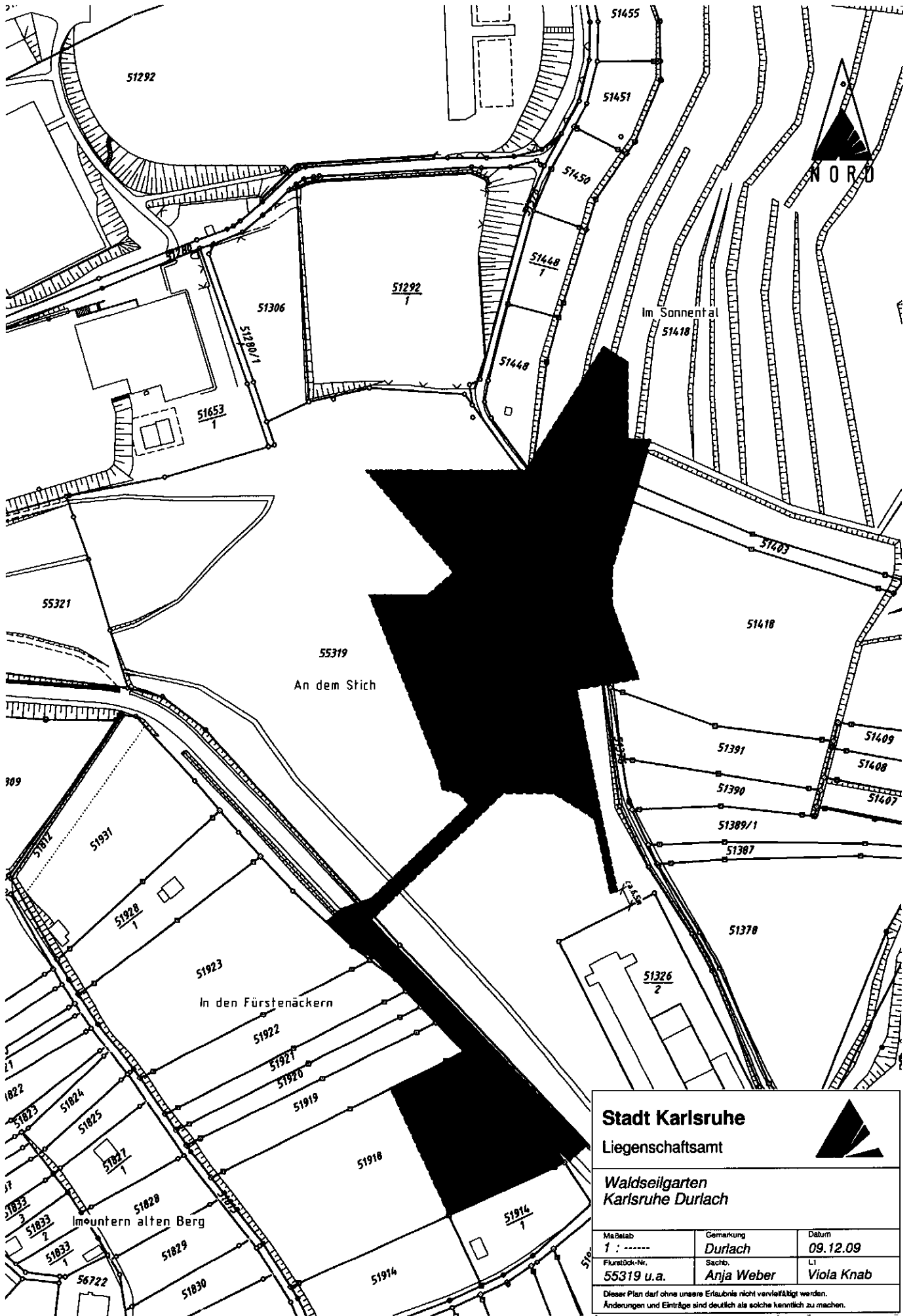
zum Städtebaulichen Vertrag Stadt Karlsruhe / Ehel. Brischke "Waldseilpark Turmberg"

Auszug aus der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und eines Kostenerstattungsbetrages

§ 6

- (1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachfolgenden Merkmale aufweisen, über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

- (2) Herstellungsmerkmale sind
 1. für Fahrbahnen der Straßen, Plätze und Sammelstraßen eine Decke aus Teer, Asphalt, Beton, Pflaster oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise mit dem notwendigen Unterbau.
 2. für verkehrsberuhigte Zonen eine Deckschicht im Sinne von Nr. 1, Betonplatten oder Betonverbundpflaster, Betonpflaster für Rinnen und Einfassungen,
 3. für Gehwege längs von Fahrbahnen, Betonplatten oder Betonverbundpflaster und etwa vorgesehene Bepflanzung,
 4. für andere öffentliche Wege eine Deckschicht im Sinne von Nr. 1 oder eine der in § 2 Abs. 1 Nr. 5 beschriebenen Ausbaumarten, Betonplatten oder Betonverbundpflaster,
 5. für Grünanlagen eine gärtnerische oder standortgemäße (naturnahe) Gestaltung,
 6. für Parkflächen die im Ausbauplan vorgesehene Pflasterung oder wassergebundene Decke,
 7. für Immissionsschutzanlagen Funktionsfähigkeit und Gestaltung nach dem Ausbauplan.



Stadt Karlsruhe
 Liegenschaftsamt

**Waldseilgarten
 Karlsruhe Durlach**

Maßstab 1 : -----	Gemarkung Durlach	Datum 09.12.09
Flurstück-Nr. 55319 u.a.	Sachb. Anja Weber	L1 Viola Knab

Dieser Plan darf ohne unsere Erlaubnis nicht vervielfältigt werden.
 Änderungen und Einträge sind deutlich als solche kenntlich zu machen.

Angrenzende Grundstücke dürfen durch den Waldseilpark nicht beeinträchtigt werden; die Mieter haften insoweit für etwaige Schadenersatzforderungen Dritter und stellen den Vermieter im Innenverhältnis entsprechend frei.

§ 13 Erneuerung der Anlage

Falls an den bestehenden Anlagen Nachbauten oder Erneuerungen vorgenommen werden, ist der Vermieter rechtzeitig zu informieren. Der Vermieter behält sich vor, je nach Art und Umfang etwaiger Änderungen die Miete nach billigem Ermessen anzupassen (Leistungsbestimmungsrecht), eine Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Miete kommt nicht in Betracht.

§ 14 Beendigung der Anlage

Wird der Betrieb des Waldseilparks eingestellt, im Falle einer Kündigung oder nach Ablauf des Mietzeitraumes hat der Mieter alle vorhandenen Anlagen binnen 3 Monaten vollständig zu beseitigen. Dies umfasst auch den Rückbau der privaten Stellplätze in den ursprünglichen Zustand entlang der Jean-Ritzert-Straße. Dem Vermieter dürfen keine zusätzlichen Aufwendungen für den Rückbau oder die Beseitigung von Gegenständen entstehen. Erfolgt dies nicht oder nicht rechtzeitig, so kann der Vermieter die notwendigen Arbeiten gegen Kostenersatz selbst durchführen bzw. durchführen lassen. Bis zur vollständigen Räumung des Vertragsgegenstandes ist die vereinbarte Miete fortzuentrichten.

Die Räumung des Vertragsgegenstandes ist dem Vermieter (Liegenschaftsamt, Abteilung Forst) rechtzeitig anzuzeigen, damit ein gemeinsamer Übergabetermin erfolgen kann.

§ 15 Verkehrssicherung, Haftung und Gewährleistung

1. Die Vermieter überlässt dem Mieter die Waldfläche für den Waldseilpark in dem Zustand, in dem sich diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet.
Der Mieter kann gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass er zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist. In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.
Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei anfänglichen Mängeln ist ausgeschlossen.
2. Der Vermieter als Waldbesitzer und Grundstückseigentümer überträgt für die Fläche des Waldseilparks die Verkehrssicherung für den Baumbestand auf die Berechtigten bzw. auf mögliche Rechtsnachfolger. Die Übertragung umfasst auch die Waldflächen um den Waldseilpark herum auf eine Tiefe von einer Baumlänge (30 Meter).
3. Der Mieter stellt den Vermieter aus einer etwaigen aus dem Betrieb des Waldseilparks herrührenden gesetzlichen Haftpflicht als Grundstückseigentümer frei.
4. Der Mieter erklärt sich bereit, bei Bau und Betrieb das jeweils in den aktuell gültigen DIN-Normen festgelegte Sicherheitsmanagement anzuwenden. Das Sicherheitsmanagement muss über die Kletterelemente hinaus die gesamte Einrichtung des Waldseilparks umfassen, d.h. auch sämtliche Bäume bis zu einer Entfernung der einfachen Baumlänge (30 Meter) im Umfeld. Der Mieter sagt zu, nur qualifizierte Kontrolleure für Bäume und Kletterparcours einzusetzen und die Kontrollen schriftlich zu dokumentieren. Auf Nachfrage sind die Kontroll-Protokolle jederzeit dem Vermieter vorzulegen.