Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie eines Grundstücktauschs für den Neubau der Gallus-Schule Grünberg

Zwischen

der Stadt Grünberg, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcel Schlosser und Herrn Ersten Stadtrat Tobias Lux, Rabegasse 1, 35305 Grünberg,

– im Folgenden: Stadt Grünberg –

und

dem Landkreis Gießen, vertreten durch den Kreisausschuss, dieser vertreten durch Frau Landrätin Anita Schneider und Herrn hauptamtlichen Ersten Kreisbeigeordneten Christopher Lipp, Riversplatz 1 – 9, 35394 Gießen,

– im Folgenden: Landkreis Gießen –

Präambel

Die Gallus-Schule Grünberg hat seit Jahren steigende Schülerzahlen, wodurch sich ein zusätzlicher Raumbedarf für die Schule ergibt. Zudem befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand und kann wirtschaftlich nicht sinnvoll erweitert werden. Da sich eine Erweiterungsbaumaßnahme auf dem Schulgrundstück der Gallus-Schule Grünberg nicht realisieren lässt, wurde gemeinsam mit der Stadt Grünberg die Idee entwickelt, auf einem noch zu vermessenden Teilgrundstück von ca. 13.000 m² des in unmittelbarer Nähe der Schule befindlichen städtischen Grundstückes in der Gemarkung Grünberg, Flur 15, Flurstück-Nr. 2/1 einen Erweiterungsneubau zu errichten.

Die direkt an dieses städtische Grundstück angrenzenden kreiseigenen Grundstücke in der Gemarkung Grünberg, Flur 16, Flurstück-Nr. 23, mit einer Größe von 3.310 m² und Flurstück-Nr. 24, mit einer Größe von 6.679 m² sollen im Rahmen eines gesondert zu schließenden notariellen Vertrages gegen den städtischen Grundstücksteil getauscht werden.

Für den Neubau der Gallus-Schule wurde bereits ein Architektenwettbewerb unter Berücksichtigung des noch zu vermessenden Teilgrundstücks von ca. 13.000 m² durchgeführt. Die weitere Planung wird auf dieses Grundstück abgestimmt, sodass mit diesem Vertrag die Grundlage für die weitere Planung geschaffen wird.

Um den Neubau der Gallus-Schule zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gallus-Schule“ und eine Flächennutzungsplan-Änderung zwingend erforderlich, die zeitnah durch die Stadt Grünberg herbeigeführt werden muss. Das Bauleitverfahren wird durch die Stadt Grünberg veranlasst. Danach soll die Übertragung der für das Vorhaben benötigten Teilfläche durch die Stadt Grünberg an den Landkreis Gießen erfolgen. Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien nachfolgende vertragliche Vereinbarung:

§ 1 Eigentumsverhältnisse und Eigentumsübertragung

(1) Die Stadt Grünberg ist Eigentümerin des in der Gemarkung Grünberg, Flur 15, Flurstück Nr. 2/1 liegenden Grundstückes mit einer Gesamtgröße von 482.494 m². Bei dem Grundstück handelt es sich um forstwirtschaftliche Fläche. Der voraussichtliche Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2026 für das Grundstück der Stadt Grünberg liegt bei 0,55 Euro/ m².

(2) Der Landkreis Gießen ist Eigentümer der in der Gemarkung Grünberg Flur 16, Flurstück-Nr. 23 mit einer Gesamtgröße von 3.310 m² und Flurstück-Nr. 24 mit einer Gesamtgröße von 6.679 m² liegenden Grundstücke. Bei den Grundstücken handelt es sich um Baufläche für Gemeinbedarf. Der voraussichtliche Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2026 für die Grundstücke des Landkreises Gießen liegt bei 22,00 Euro/ m².

(3) Aus dem Grundstück der Stadt Grünberg in der Gemarkung Grünberg, Flur 15, Flurstück Nr. 2/1 soll eine ca. 13.000 m² große Fläche (nachfolgend Vertragsfläche genannt) herausparzelliert und dem Landkreis Gießen übereignet werden.

(4) Als Gegenleistung soll der Landkreis Gießen der Stadt Grünberg die beiden kreiseigenen Grundstücke in der Gemarkung Grünberg Flur 16, Flurstück-Nr. 23 mit einer Gesamtgröße von 3.310 m² und Flurstück-Nr. 24 mit einer Gesamtgröße von 6.679 m², insgesamt somit 9.989 m², übereignen.

(5) Der Wert der jeweiligen Grundstücke soll für den Grundstückstausch auf der Grundlage des zum 1.1.2026 geltenden Bodenrichtwertes ermittelt werden. Eine daraus sich ergebende Differenz soll ausgeglichen werden (s. hierzu auch § 3 dieser Vereinbarung).

(6) Die genaue Lage und der Zuschnitt der Flächen sind auf dem als **ANLAGE 1** beigefügten Lageplan farblich kenntlich gemacht.

§ 2 Einleitung und Durchführung eines Bauleitverfahrens

(1) Die Stadt Grünberg beabsichtigt, für die Vertragsfläche den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Förderschule auf der Grundlage der Planungen des durchgeführten Architektenwettbewerbs zu schaffen.

(2) Die Vertragsparteien streben an, das Bauleitverfahren innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieser Vereinbarung abzuschließen.

(3) Der Landkreis Gießen verpflichtet sich, die Kosten für

- den ggf. erforderlichen Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen,
- die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung,
- den Bebauungsplan mit Begründung,
- die Umweltprüfung und den Umweltbericht für beide Ebenen der Bauleitplanung,
- die Artenschutzprüfung nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde,
- die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, einschließlich Auswertung und Entwurf der Abwägungstabelle,
- sonstige Gutachten, deren Erforderlichkeit sich erst aus den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren ergibt,
- die Errichtung von Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg

zu übernehmen. Die einzelnen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung zwischen der Stadt Grünberg und dem Landkreis Gießen durchzuführen.

(4) Der Landkreis Gießen wird die von den Genehmigungsbehörden erlassenen Nebenbestimmungen, insbesondere ggf. geforderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfüllen und die hierfür entstehenden Kosten und erforderliche Maßnahmen sowie die Instandhaltungs- und Folgekosten tragen.

(5) Sollten infolge des vom Landkreis Gießen geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Landkreis Gießen schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten sowie die Instandhaltungs- und Folgekosten zu übernehmen.

(6) Der Landkreis wird die Kosten für erforderliche Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der vorgesehenen Bebauung übernehmen, die unmittelbar mit dem Bauvorhaben des Neubaus der Gallus-Schule verbunden sind.

(7) Bei Errichtung des Neubaus der Gallus-Schule ist eine Regenrückhaltung mit einer gedrosselten Einleitung von Regenwasser in den Kanal von 10l/s*ha vorzusehen.

(8) Der Landkreis Gießen verpflichtet sich, auf seine Kosten die Löschwasserversorgung für den Neubau der Gallus-Schule sicherzustellen. Hierzu wird in Abstimmung mit der Stadt Grünberg eine Dimensionserweiterung der vorhandenen Wasserleitung angestrebt. Die Stadt Grünberg wird die Durchführung einer Dimensionserweiterung prüfen und erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zur Durchführung der Dimensionserweiterung, sofern diese technisch möglich ist. Die Dimensionserweiterung soll im Zuge einer anstehenden Rohrleitungssanierung in offener Bauweise durchgeführt werden.

(9) Beim Wegfall von Stellplätzen entlang der Struppiusstraße durch den geplanten Neubau der Gallus-Schule werden diese durch den Landkreis Gießen in gleicher Anzahl an anderer geeigneter Stelle im unmittelbaren Umfeld der Schule kompensiert.

(10) Mit Durchführung des Bauleitplanverfahrens verpflichten sich die Stadt Grünberg und der Landkreis Gießen, gemeinsam ein Verkehrsführungskonzept für den Bereich der Theo-Koch-Schule, der Gallus-Schule sowie der kreiseigenen Sporthalle an der Theo-Koch-Schule aufzustellen. Die Kosten tragen beide Vertragsparteien jeweils zur Hälfte.

§ 3 Eigentumsübertragung

(1) Beide Parteien wirken darauf hin, dass die Übertragung des Eigentums im Sinne dieser Vereinbarung ohne Verzögerungen erfolgt. Zielsetzung ist die Ermöglichung eines zeitnahen Beginns der geplanten Baumaßnahme zur Errichtung einer neuen Förderschule.

(2) Die Stadt Grünberg soll, vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien, nach erfolgreichem Abschluss des oben beschriebenen Bauleitverfahrens, dem Landkreis Gießen das Eigentum an der aus ANLAGE 1 ersichtlichen Teilfläche von ca. 13.000 m² des städtischen Grundstücks in der Gemarkung Grünberg, Flur 15, Flurstück Nr. 2/1 übertragen.

(3) Als Gegenleistung soll der Landkreis Gießen, vorbehaltlich der Zustimmung der Kreisgremien, die beiden kreiseigenen Grundstücke in der Gemarkung Grünberg Flur 16, Flurstück-Nr. 23 mit einer Gesamtgröße von 3.310 m² und Flurstück-Nr. 24 mit einer Gesamtgröße von 6.679 m², insgesamt somit 9.989 m², der Stadt Grünberg übereignen.

(4) Der Eigentumswechsel wird durch Abschluss eines notariellen Vertrages herbeigeführt werden. Die Beauftragung des Notars soll nach Abstimmung mit der Stadt Grünberg durch den Landkreis Gießen erfolgen. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes sollen zwischen den Parteien geteilt werden.

(5) Ein sich aus der Vermessung ergebender Mehrbetrag aufgrund der zu tauschenden Grundstücksflächen soll auf der Grundlage des zum 1.1.2026 gültigen Bodenrichtwertes ausgeglichen werden.

(6) Der Grundstückstausch soll spätestens im Jahr 2027 erfolgen.

(7) Beide Vertragsparteien wollen bis zum Eigentumswechsel keine Belastungen oder Verfügungen die jeweils in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke betreffend vornehmen.

(8) Falls das Grundstück durch den Landkreis Gießen nicht bebaut wird, steht im Falle einer Veräußerung der Stadt Grünberg ein Vorkaufsrecht für das Grundstück zu.

§ 4 Finanzielle Regelungen des Bauleitverfahrens, Kündigung

(1) Der Landkreis Gießen trägt sämtliche mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens verbundenen Kosten und tritt in Vorleistung.

(2) Der Stadt Grünberg liegt hierzu ein Honorarangebot des Planungsbüros Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg über einen Gesamtbetrag von 38.171,73 Euro (brutto) vor. Hinzu kommen Verwaltungskosten der Stadt Grünberg von 2.000,00 Euro.

(3) Sollte die Stadt Grünberg das Bauleitverfahren nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieser Vereinbarung zum Abschluss bringen, ohne dass hierfür Gründe vorliegen, die nicht von der Stadt Grünberg zu vertreten sind, kann der Landkreis Gießen diese Vereinbarung kündigen und die Rückabwicklung des Grundstückstauschs verlangen.

§ 5 Nutzungsrechte

(1) Bereits nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung ist der Landkreis Gießen oder von ihm beauftragte Dritte berechtigt, das städtische Grundstück mit sofortiger Wirkung zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme (Vermessungsarbeiten, Bodenproben etc.) jederzeit zu betreten bzw. zu befahren, um diese Arbeiten durchführen zu können.

(2) Im Gegenzug ist die Stadt Grünberg ebenfalls berechtigt, die Grundstücke in der Gemarkung Grünberg, Flur 16, Flurstück-Nr. 23 und Flurstück-Nr. 24 zu überplanen und vorbereitende Maßnahmen (Vermessungsarbeiten, Bodenproben etc.) durchzuführen.

§ 6 Vertragsdauer

(1) Diese Vereinbarung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

(2) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags schließen die Parteien bis zum 31.12.2028 aus.

§ 7 Haftung

(1) Die Vertragsparteien haften wechselseitig bis zur Übereignung der in diesem Vertrag bezeichneten Grundstücke für alle Schäden, welche aus der Nutzung der Grundstücke der jeweils anderen Vertragspartei nach Maßgabe dieses Vertrages entstehen.

(2) Die Vertragsparteien sichern wechselseitig zu, dass ihnen wesentliche verborgene Sachmängel, wie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt sind oder bekannt sein müssten.

(3) Sollte eine Vertragspartei aufgrund der vertragsgemäßen Nutzung der Grundstücke von Dritten in Anspruch genommen werden, haftet die jeweils andere Vertragspartei, welche nach Maßgabe dieses Vertrages das Grundstück genutzt hat. Die Vertragsparteien stellen sich im Innenverhältnis von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus der vertragsgemäßen Nutzung der Grundstücke ergeben.

(4) Im Übrigen finden die Regelungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch Anwendung.

§ 8 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für die Tauschgrundstücke obliegen bis zur Übereignung dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 9 Schriftform / Salvatorische Klausel

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Grund, unwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

§ 10 Anlagen

Der Vereinbarung werden folgende Anlagen beigefügt:

ANLAGE 1 – Lageplan

Beide Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung der vertraglichen Vereinbarung.

Grünberg, den _____

STADT GRÜNBERG
Der Magistrat

Marcel Schlosser
Bürgermeister

Tobias Lux
Erster Stadtrat

Gießen, den _____

LANDKREIS GIESSEN
Der Kreisausschuss

Anita Schneider
Landrätin

Christopher Lipp
Hauptamtlicher Erster Kreisbeigeordneter