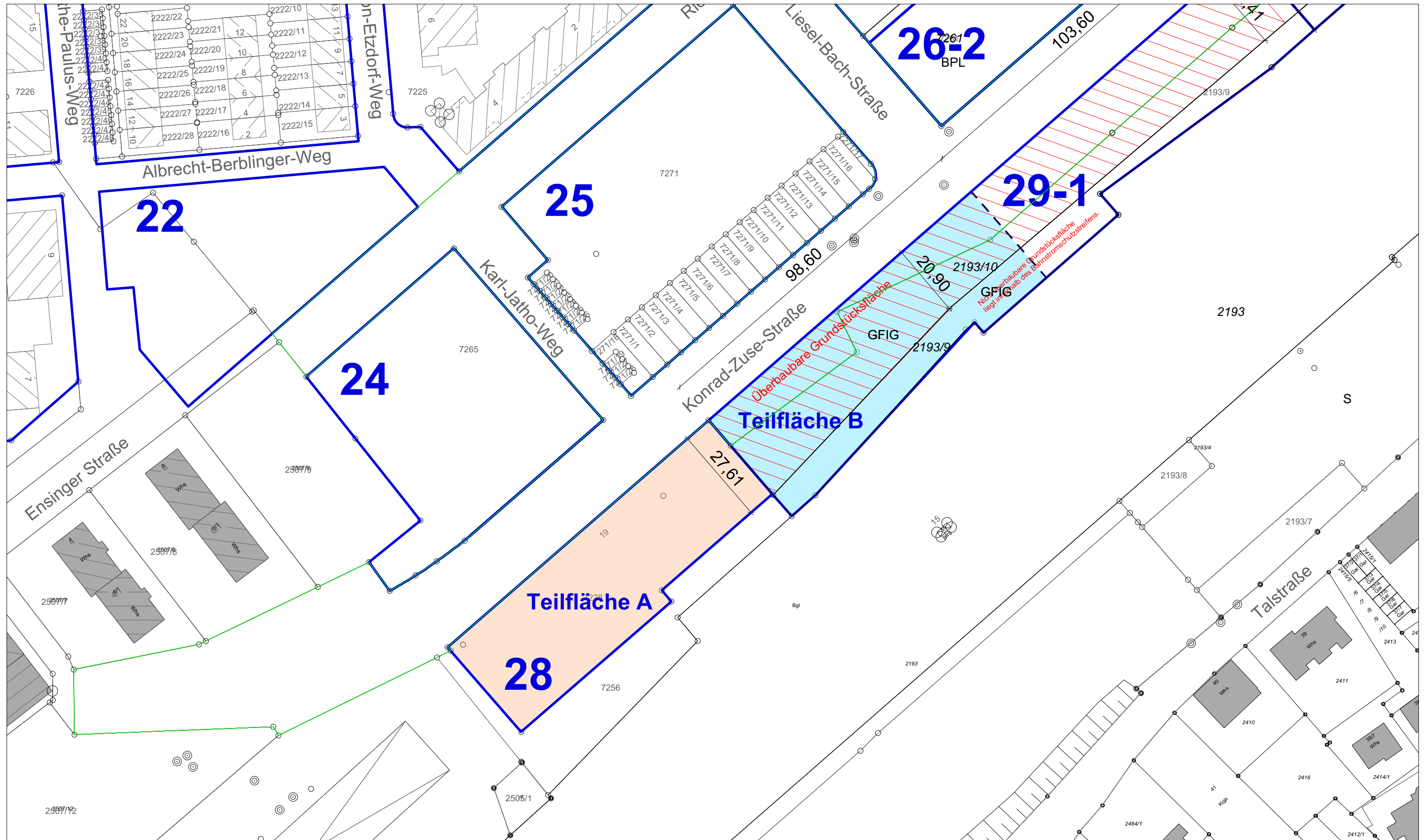


Anlage 1 zu den Vergabeunterlagen Konzessionsvergabeverfahren Parkhaus Flugfeld



Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Grundstücke für Errichtung und Betrieb von Parkhäusern an der Konrad-Zuse-Straße
Teilflächen A und B (Baufelder 28 und 29-1 tw.), Stand: Dezember 2016



Zweckverband
Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Satzung
über die Festsetzung der Parkgebühren
vom 23.10.2014

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), in Verbindung mit § 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16. September 1974 (GBl. S. 408, berichtigt GBl. 1975 S. 460; GBl. 1976 S. 408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) in Verbindung mit § 6 a Abs. 6 des Straßenverkehrsgesetzes in der Fassung vom 05. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3310) und in Verbindung mit § 2 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) sowie mit § 2 Nr. 4 Buchst. e der Verbandssatzung des Zweckverbands, zuletzt geändert durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. März 2011, hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands am 03.12.2013 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen werden für das Parken auf öffentlichen Straßen und Plätzen, die durch Parkscheinautomaten oder andere Einrichtungen als gebührenpflichtig ausgewiesen sind, Parkgebühren erhoben.
- (2) Das Verbandsgebiet wird nach Maßgabe dieser Satzung in Parkgebührenzonen mit unterschiedlich hohen Parkgebühren aufgeteilt.

§ 2 Parkgebühren

- (1) Die Gebühren für das Parken betragen
 - In der Parkgebührenzone I (Konrad-Zuse-Straße) 0,10 Euro für die ersten 30 Minuten, danach 0,05 € je angefangene 2 Minuten.
in der Parkgebührenzone II Park+Ride innerhalb der Zone I je angefangenem Kalendertag 4,00 Euro, für einen Monat 20,00 Euro und für ein halbes Jahr 100,00 Euro.

- in der Parkgebührenzone III (Parkstadt und Tower-Areal) 0,20 Euro je angefangene 15 Minuten.
- in der Parkgebührenzone IV (Übriges Flugfeld) 0,10 Euro je angefangene 15 Minuten.

§ 3 Parkgebührenzonen

- (1) Die Parkgebührenzone I (Konrad-Zuse-Straße) umfasst den Bereich, der wie folgt begrenzt ist (ausgenommen ist der Park+Ride-Platz):

Im Nordwesten	die Nordwestgrenze der Konrad-Zuse-Straße
Im Nordosten	durch den westlichen Fahrbahnrand der Wolfgang-Brumme-Allee
Im Südosten	durch den Böschungsfuß der Gleisanlagen parallel zur Konrad-Zuse-Straße sowie entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze des Busbetriebshofes, der Ostgrenze des Flurstücks 2507/9, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Ensinger Straße (Flurstück 2507/6), ausgenommen Park+Ride-Platz
Im Südwesten	durch die östliche Grenze des Parkhauses an der Konrad-Zuse-Straße.

- (2) Die Parkgebührenzone II umfasst den als Park+Ride-Platz gekennzeichneten Parkplatz zwischen der Konrad-Zuse-Straße und den Gleisanlagen

- (3) Die Parkgebührenzone III (Parkstadt und Tower-Areal) umfasst den Bereich, der wie folgt begrenzt ist (ausgenommen ist der Park+Ride-Platz):

Im Westen	durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Flugfeld-Allee
Im Norden	durch die Westgrenze der Seeuferbebauung und das Nordufer des Sees sowie die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Flugfeld-Allee und der Nordgrenze des Flurstücks 7254

- | | |
|-------------|--|
| Im Osten | durch den westlichen Fahrbahnrand der Wolfgang-Brumme-Allee |
| Im Südosten | die Nordwestgrenze der Konrad-Zuse-Straße |
| Im Süden | durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Calwer Straße. |
- (4) Die Parkgebührenzone IV (Übriges Flugfeld) umfasst den Bereich, der wie folgt begrenzt ist:
- | | |
|------------------------|---|
| Im Nordwesten/Norden | durch den Südrand der BAB A 81 |
| Im Osten | durch den westlichen Fahrbahnrand der Wolfgang-Brumme-Allee |
| Im Süden bzw. Südosten | durch die Nordgrenze des Flurstücks 7254, die südliche Grenze der Flugfeld-Allee sowie das Nordufer des Sees und die südliche und westliche Begrenzung des Baufeldes 32 und die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Flugfeld-Allee |
| Im Süden | durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Calwer Straße |
- (5) Die Abgrenzung der Parkgebührenzonen ist zeichnerisch in einem Lageplan des Zweckverbands vom 12.11.2013 dargestellt. Der Plan ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, Konrad-Zuse-Platz 1, 71034 Böblingen kostenlos durch jedermann während der Sprechzeiten niedergelegt und kann dort eingesehen werden.
- (6) Die Regelung der Parkgebühren in Parkhäusern oder Tiefgaragen im Verbandsgebiet ist nicht Gegenstand dieser Satzung.

§ 4 Sonstige Parkgebührenregelungen

- (1) Die Parkgebühr wird für das Parken im Sinne von § 1 erhoben. Gebührenschuldner ist der Benutzer des Parkplatzes; der Fahrzeughalter haftet gesamtschuldnerisch für die Parkgebühr.
- (2) Die Parkgebühr entsteht mit dem Beginn des Parkens und wird gleichzeitig fällig.
- (3) Das Parken von vollelektrischen Fahrzeugen ist bis zum 31. Dezember 2015 gebührenfrei.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung in den Amtsblättern der Städte Böblingen und Sindelfingen in Kraft.

Etwaige derzeit noch geltende Regelungen, die den vorstehenden Regelungen entsprechen oder widersprechen, treten gleichzeitig außer Kraft.

Ausgefertigt

Böblingen, den 23.10.2014

Wolfgang Lützner
Verbandsvorsitzender

Hinweise

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO in Verbindung mit § 5 GKZ beim Zustandekommen dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser öffentlichen Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen geltend gemacht werden.

Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 GemO i. V. m. § 5 GKZ).

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Vorstandsvorsitzende dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO in Verbindung mit § 5 GKZ wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber dem Zweckverband unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Parkgebührenzonen – Lageplan – 21.11.2013





Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen

Anlage 3 zu den Vergabeunterlagen - Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrages -

03. Juli 2017

1. Erbbaugrundstück und Bestandsgebäude

- Baufeld 28 (Teilfläche A) mit einer Größe von ca. 2.943 m² und einem Grundstückswert von EUR 470.000 (vgl. Lageplan, Anlage 1 Vergabeunterlagen)
- Teilfläche des Baufeldes 29-1 (Teilfläche B) mit einer Größe von ca. 3.215 m² und einem Grundstückswert von EUR 541.000 (vgl. Lageplan, Anlage 1 Vergabeunterlagen)
- Baufeld 28 ist bereits mit einem Parkhaus bebaut; das Bestandsgebäude wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und geht damit in das Eigentum des Erbbauberechtigten über

2. Dauer des Erbbaurechts

- 40 Jahre ab Eintragung im Grundbuch
- Zweimaliges Optionsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers auf Verlängerung des Erbbaurechts um jeweils weitere 5 Jahre

3. Erbbauzins und Kaufpreis

- Erbbauzins: Jährlich 3,5 % des Grundstückswertes; Wertsicherung: Ab Beginn des 4. Jahres jährliche Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bzw. der letzten Anpassung
- Kaufpreis Bestandsgebäude: Mindestens 1.350.000,00 € gemäß Gutachten des Sachverständigen Markus Laiblin vom 05.12.2016, Anlage 4 Vergabeunterlagen

4. Zweckbestimmung, Bebauungs- und Betriebspflicht

- Verpflichtung zur Errichtung eines oberirdischen Parkhauses auf Baufeld 29-1 (Teilfläche B)
 - Mindestens 350 Stellplätze
 - GRZ: 0,70; GFZ: 3,0; maximale Gebäudehöhe: 16 m
 - Schallschutzvorgabe: Einhaltung des Lärmpegelbereichs V bzw. VI (Anlage 3.1); Vorlage eines Schallschutzkonzeptes
 - Vorgaben zur Energieeffizienz
 - Weitere bauliche und gestalterische Vorgaben ergeben sich aus **Anlagen 3.1 und 3.2 Eckpunktepapier Erbbaurechtsvertrag** sowie dem Gutachten des Sachverständigen Markus Laiblin vom 05.12.2016, Anlage 4 Vergabeunterlagen
 - Ggf. bauliche Verbindung mit Bestandsparkhaus auf Baufeld 28 (freigestellt)
 - Fertigstellung und Inbetriebnahme: spätestens September 2018
 - Vertragsstrafe bei Verletzung der Bebauungsverpflichtung
 - Wiederkaufsrecht bei Pflichtverletzung
- Gemeinsamer Betrieb der beiden Parkhäuser (Bestandsparkhaus auf Baufeld 28 und neues Parkhaus auf Baufeld 29-1 – Teilflächen A und B)
 - Nutzung durch die Öffentlichkeit (Kurzzeit- und Dauerparker); Verkauf von Stellplätzen ausgeschlossen
 - Folgende ergänzende Nutzungen zulässig:
 - Betrieb von Stromtankstellen und Stromtankstellenvorrichtungen für Elektroautos und E-Bikes

- Betrieb von Stellplätzen für Carsharing-Anbieter
- Betrieb einer Reparaturwerkstatt und von Luftauffüllstationen für Fahrräder
- Betrieb von Fahrradabstellplätzen
- Andere Nutzungen sind ausgeschlossen, insbesondere Tankstellen, Waschanlagen, Einzelhandel, Wohnraum und Büro
- Betrieb durch Erbbauberechtigten auf eigenes Risiko und eigene Rechnung
- Vertragsstrafe bei Verletzung der Betriebspflicht
- ≡ Wiederkaufsrecht bei Pflichtverletzungen
- Zum Bestandsparkhaus auf Baufeld 28:
 - Dreigeschossiges Gebäude (Baujahr 2009)
 - Zur Beschreibung des Bauwerks vgl. das Gutachten des Sachverständigen Markus Laiblin vom 05.12.2016, Anlage 4 Vergabeunterlagen
 - 293 Stellplätze
 - davon 162 Stück durch Nutzungsrechte an Dritte vergeben (Baulasten und/oder Dienstbarkeiten)
 - Nutzer (Dienstbarkeitsberechtigte/Baulastberechtigte) zahlen derzeit eine monatliche Verwaltungsgebühr in Höhe von EUR 28,73 (brutto) je Stellplatz
 - Erbbauberechtigte übernimmt Verpflichtungen aus den Nutzungsrechten Dritter und das Recht, die Gebühren einzuziehen
 - Bis Ende November 2017 an Stadtwerke Sindelfingen verpachtet

6. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf, Heimfall

- Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf: Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 33 % des (einvernehmlich oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen) festzustellenden Verkehrswert für das neu errichtete Parkhaus auf dem Baufeld 29-1 und das bestehende Parkhaus auf dem Baufeld 28
- Heimfall:
 - Neben üblichen Heimfallrechten (z.B. Zahlungsverzug, Vermögensverfall und Insolvenz) auch Heimfallanspruch bei Verletzung der Bebauungs- und Betriebspflicht
 - Keine Entschädigung des Erbbauberechtigten

7. Sach- und Rechtsmängel

- Haftungsausschluss des Grundstückseigentümers wegen etwaiger Sachmängel am Grundstück und am Bestandsparkhaus, soweit gesetzlich zulässig
- Besondere Regelungen zu etwaigen Altlasten und Kampfmitteln
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Duldung von Immissionen (z.B. Nähe Flughafen, BAB A 81, Alte Empfangshalle, Festplatz)

8. Weitere Vereinbarungen

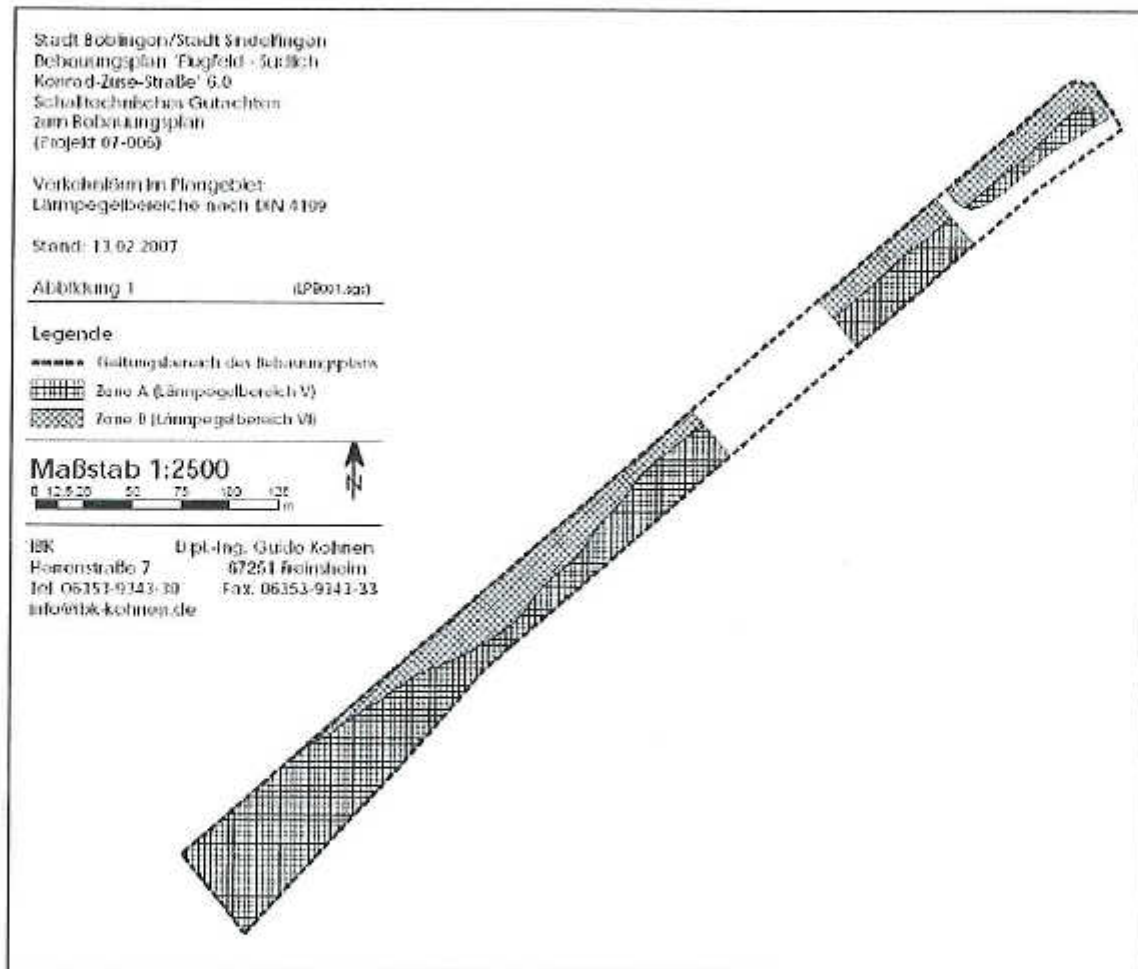
- Erschließung der Grundstücke durch bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers ist erfolgt, mit Ausnahme von Grundstücksanschlussleitungen für Wasser, Strom, Wärme und Telekommunikation auf Baufeld 29-1, die durch den jeweiligen Versorgungsträger errichtet werden. Die Kosten hierfür sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

- Übliche Vorgaben des Zweckverbandes zum Verfahren für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens (Vorkonferenz, Baugenehmigungsverfahren)
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Erstellung eines Schallschutzgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Parkhäuser und zum Wiederaufbau bei Zerstörung sowie zur Versicherung (Gebäude- und Haftpflichtversicherung)
- Besondere Bestimmungen zur Verwirklichung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Bereich des Flugfeldes (z.B. Bindung an Bebauungsplan und Verzicht auf Rechtsmittel, Vorgaben zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung, Anlagen zur Stromversorgung)
- Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig; im Veräußerungsfall hat der Erwerber alle Pflichten aus dem mit dem Zweckverband abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag zu übernehmen; Vermietung/Verpachtung im Rahmen des vereinbarten Nutzungszwecks zulässig
- Wechselseitige Vorkaufsrechte (zugunsten des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht und zugunsten des Erbbauberechtigten am Grundstück)
- Übernahme von einschlägigen Verpflichtungen und Berechtigungen aus Vorurkunden (z.B. aus Grundstückskaufverträgen sowie Nutzungs- und Gestattungsverträgen für Leitungen) durch den Erbbauberechtigten
- Übernahme des bestehenden Nutzungsvertrages mit der Stadtwerke Sindelfingen GmbH betreffend die Photovoltaikanlage auf dem Bestandsgebäude
- Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Vorschriften des Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden Württemberg (LTMG BW) einzuhalten; die Besonderen Vertragsbedingungen nach dem LTMG BW (**Anlage 3.3 Eckpunktepapier Erbbaurechtsvertrag**) werden Vertragsbestandteil

9. Anlagen

- Anlage 3.1: Darstellung Lärmpegelbereiche
- Anlage 3.2: Textteil Bebauungsplan und Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Anlage 3.3: Besondere Vertragsbedingungen nach dem Landestariftreue- und Mindestlohngesetz

Die nachstehende Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16. Juni 2007

TEIL B – TEXTTEIL

TEIL B1 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 - 9 BauNVO)

Es werden Bauflächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

Einzelhandelsbetriebe sind Einrichtungen, in denen im geschäftlichen Verkehr Waren an den Endverbraucher verkauft werden.

Speditionen sind Unternehmen, die den Transport von Gütern über die öffentlichen Verkehrswege organisieren und übernehmen sowie die Warenverteilung, Lagerung und Verladung und die An- und Abfahrt der Güter auf dem Betriebsgrundstück organisieren.

1.1 Gewerbegebiet bestehend aus den Teilflächen GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- in der Teilfläche GE 1.1 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen von Gebäuden innerhalb der mit den Buchstaben EH gekennzeichneten Teilflächen des Baugebietes,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können in dem Baugebiet zugelassen werden:

- je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Festsetzungen unter Ziffer 8 sind zu beachten.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Gartenbaubetriebe
- Speditionen
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke, die nicht in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Mindest- und Höchstgrenzen der Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des entsprechenden Abschnitts der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgebenden Verkehrsfläche.

2.2 Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig

- a. durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen, um bis zu 4,0 m,

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise a

Für die Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 des Baugebietes gilt die abweichende Bauweise a:

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Teilfläche GE 1.3 sind Nebenanlagen, so weit es sich um Gebäude handelt, nur zulässig, wenn sie direkt mit dem Gebäude verbunden und von der Denkmalschutzbehörde genehmigt sind. Ihre Grundfläche darf insgesamt maximal 100 m² betragen.

- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Die mit GR LR gekennzeichnete Fläche im Bereich des Bestandsgebäudes innerhalb der Teilfläche GE 1.3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 6.2 Die LR gekennzeichnete Fläche innerhalb der Teilfläche GE 1.3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- 6.3 Innerhalb der Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger zu belasten.
- 7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 7.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.
- Die Verbrennung von festen Brennstoffen nach der 1. BImSchV (Kleinfeuerungsanlagen-Verordnung) § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 5 a wird zugelassen, wenn die Feuerung
- bei einer Nennwärmeleistung bis 15 kW die Kohlenstoffmonoxid-Konzentration von 1.500 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂) nicht überschreitet und
 - bei einer Nennwärmeleistung über 15 kW folgende Kriterien erfüllt:
 - Kesselwirkungsgrad mehr als 80 %,
 - Kohlenstoffmonoxid weniger als 500 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂),
 - Staub weniger als 75 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂).
- 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung Verkehrslärm dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109¹ 'Schallschutz im Hochbau -- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Bouth Verlag, Berlin.

Tabelle 1:
 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, ras in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Bohrerbergungstürmen Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	[L]	[L _{eq} (A)]	[D _g]	[D _h]
A	V	71 bis 75	45	40
B	VI	76 bis 80	50	45

- 8.2 Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 55 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

- 8.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Schallemissionen der Verkehrswege wird für die Lärmpegelbereiche V und VI eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen an den von der Konrad-Zuse-Straße und den Bahngleisen abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den der o.g. Verkehrswege abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster an den der o.g. Verkehrswege zugewandten Fassaden nur der Belichtung dienen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Nacht in belüftetem Zustand eingehalten werden.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachfolgende Anpflanzungen sind in den festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m² anzulegen.

Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731² zu bedecken.

**9.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):
Begrünung der Baugrundstücke**

In Teilgebiet GE 1.3 ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**9.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung der privaten Stellplatzflächen**

Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 9.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

² DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1998-05, Beuth Verlag, Berlin.

**Teil B2 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

Die seit 18.12.2003 rechtskräftige Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten einsehbar.

2. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Wachgebäude der ehemaligen Fliegerhorstkaserne (Gebäude Nr. 2507/2).

4. Grundwassermessstellen

Innorrhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschlossene Grundwassermessstellen, deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM) sind zu erhalten und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

Teil B3 – HINWEISE

1. Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149³ (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden kann.

2. Grundwasser

Jedliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist der Grundwassergleichplan für den unbeeinflussten Zustand zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserfreilegung und -absenkung ist nicht zulässig.

³ DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

3. Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0711-74519215 zu melden.

4. Altlasten

Das Gelände wurde entsprechend Sanierungsplan vom 30.01.2004 von Altlasten befreit. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.

5. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Ziffer 9 dieses Bebauungsplans sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109⁴ reduziert werden.

In dem Bauantrag sind die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen darzustellen.

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig der DB Energie AG zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsrachse ist anzugeben.

Zur Wahrung der Sicherheitsabstände zur 110-kV-Bahnstromleitung sind die Bauvorlagen des Weiteren der DB Bahn AG rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

5. Fernwärmeversorgung

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Fernwärmenetz und Prozessgasleitungen erschlossen.

Zur Sicherung der Fernwärmeversorgung wird der Zweckverband Flugfeld bei Veräußerung von Grundstücken in den Kaufverträgen vereinbaren, dass zugunsten derjenigen Stadt, auf deren Gemarkung sich das zu veräußernde Grundstück befindet, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Anschlussverpflichtung in das Grundbuch eingetragen wird.

Für das einzelne Grundstück ist die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung unter Benutzung regenerativer Energiequellen dabei nicht ausgeschlossen.

6. 110kV Bahnstromleitung und Schutzstreifen

Von der 110-kV-Leitung gehen Feldemissionen (elektrische und magnetische Felder) aus. Es ist mit einer Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder

⁴ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Alles Weitere regelt die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26. BImSchV – 16. Dezember 1996.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH oder deren Rechtsnachfolger zu belastenden Flächen unterliegen zum Schutz der Leitung weiteren Einschränkungen der Nutzung.

Jedwede Maßnahme z.B. Anpflanzungen, Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe, Errichten von Bauten oder sonstigen Anlagen, usw. erfordern die Zustimmung des Rechteinhabers.

Der Rechteinhaber ist berechtigt auf den Flächen Leitungsmasten einschließlich Erdung zu errichten, die Grundstücksflächen mit einer elektrischen Hochspannungsleitung zu überspannen, diese zu betreiben, instand zu halten sowie die Fläche zu diesem Zwecke zu betreten oder zu befahren.

Teil C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 Dächer**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.
- 2 Garagengeschosse**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 In Teilfläche GE 1.3 sind Garagengeschosse nicht zulässig.
- 3 Werbeanlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 - 3.1 Fahnen und Fahnenгалgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.
 - 3.2 Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude ist eine einheitliche Gemeinschaftsanlage zu erstellen.
 - 3.3 Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.
 - 3.4 Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht werden. Unzulässig sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.
 - 3.5 Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Länge der Werbeanlage nicht überschreiten.
- 4 Einfriedigungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 4.1 Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie öffentlicher Grünflächen sind nur durch direkt an der Grenze des Baugrundstücks errichtete 0,4 m hohe Mauern zulässig.
Zulässig sind auch Kombinationen aus o. g. Mauern und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalthöhe der Einfriedigungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedigungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.
 - 4.2 Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind in allen Teilflächen nicht zulässig.
- 5 Niederschlagswasser**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
 - 5.1 Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Möglicherweise erforderliche Anlagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

**Merkblatt für die Abgabe der Verpflichtungserklärung
zur Tariftreue und Mindestlohnung für Bau- und Dienstleistungen
nach den Vorgaben
des Tariftreue- und Mindestlohngesetzes für öffentliche Aufträge in Baden-
Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG)**

Dieses Merkblatt soll die betroffenen Unternehmen bei der Abgabe der notwendigen Erklärung unterstützen.

Allgemeines

Das LTMG verpflichtet öffentliche Auftraggeber, öffentliche Aufträge über Bau- und Dienstleistungen ab einem geschätzten **Auftragswert von 20.000 Euro** (ohne Umsatzsteuer) nur an solche Unternehmen zu vergeben, die sich bei der Angebotsabgabe schriftlich verpflichten, ihren Beschäftigten bei der Ausführung des öffentlichen Auftrags ein **Mindestentgelt von derzeit 8,84 Euro (brutto) pro Stunde** zu zahlen, soweit nicht eine Tariftreueverpflichtung besteht und die danach maßgebliche tarifliche Regelung für die Beschäftigten günstiger ist.

Die **Schätzung des Auftragswertes** richtet sich nach der Vergabeverordnung (VgV). Danach ist von der geschätzten Gesamtvergütung für die vorgesehene Leistung einschließlich etwaiger Prämien oder sonstiger Zahlungen an Bewerber oder Bieter auszugehen. Dabei sind alle Optionen oder etwaige Vertragsverlängerungen zu berücksichtigen. Der Wert eines beabsichtigten Auftrags darf nicht in der Absicht geschätzt oder aufgeteilt werden, ihn der Anwendung dieser Bestimmung zu entziehen.

Informationen zum LTMG

Beim **Regierungspräsidium Stuttgart** ist eine **Servicestelle** eingerichtet, die über das LTMG umfassend informiert und die Entgeltregelungen aus den einschlägigen und repräsentativen Tarifverträgen zur Verfügung stellt (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Wirtschaft/Tariftreue/Seiten/default.aspx>). Auf die Internetseite der Servicestelle gelangen Sie auch über den QuickLink (Der schnelle Klick) „Tariftreue“ auf der Startseite des Regierungspräsidiums Stuttgart (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/Seiten/default.aspx>). Die Servicestelle gibt auch Muster für die Tariftreue- und Mindestentgelterklärungen bekannt. Außerdem fungiert die Servicestelle als Geschäftsstelle des Beirats für die Feststellung der repräsentativen Tarifverträge im Verkehrsbereich.

Zur Verpflichtungserklärung im Einzelnen:

Ich erkläre / Wir erklären,

- *dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) bei der Ausführung der Leistung, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung erfasst wird, diejenigen Arbeitsbedingungen einschließlich des Entgelts gewährt werden, die nach Art und Höhe mindestens den Vorgaben desjenigen Tarifvertrages entsprechen, an den mein / unser Unternehmen aufgrund des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes gebunden ist;*
- *dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) bei der Ausführung der Leistung, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung erfasst wird, und die ein Tarifentgelt auf der Grundlage des AEntG erhalten oder auf die der Tarifvertrag nach dem AEntG keine Anwendung findet, ein Entgelt von mindestens 8,84 Euro (brutto) pro Stunde bezahlt wird (Mindestentgelt).*

In § 3 Abs. 1 LTMG wird festgelegt, dass öffentliche Aufträge über Bau- und Dienstleistungen, die vom AEntG erfasst werden, nur an solche Unternehmen vergeben werden dürfen, die sich vorher verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens das auf der Grundlage des AEntG für allgemeinverbindlich erklärte Entgelt zu zahlen. Das AEntG gilt derzeit für folgende Wirtschaftsbereiche:

- Baugewerbe, Dachdeckerhandwerk, Maler- und Lackiererhandwerk, Elektrohandwerk, einschließlich der Erbringung von Montageleistungen auf Baustellen außerhalb des Betriebssitzes,
- Gebäudereinigung,
- Briefdienstleistungen,
- Sicherheitsdienstleistungen,
- Bergbauspezialarbeiten auf Steinkohlebergwerken,
- Wäschereidienstleistungen im Objektkundengeschäft,
- Abfallwirtschaft einschließlich Straßenreinigung und Winterdienst,
- Aus- und Weiterbildungsdienstleistungen nach dem Zweiten oder Dritten Buch Sozialgesetzbuch,
- Pflegedienstleistungen
- Schlachten und Fleischverarbeitung.

Voraussetzung ist jedoch, dass das Unternehmen überwiegend in einer dieser Branchen tätig ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Beschäftigten im jeweiligen Kalenderjahr - bezogen auf die Gesamtarbeitszeit - zeitlich überwiegend die jeweiligen branchentypischen Tätigkeiten erbracht haben. Hierbei sind Hilfs- und Nebenarbeiten hinzuzurechnen, wenn sie zu einer sachgerechten Ausführung der Tätigkeit notwendig sind und deshalb mit ihnen in Zusammenhang stehen.

Möglich ist auch, dass im Rahmen eines öffentlichen Auftrags nur ein Teil der Beschäftigten des Unternehmens dem AEntG unterfällt. In diesem Fall muss sich das Unternehmen hinsichtlich der restlichen Beschäftigten verpflichten, bei der Ausführung der Leistung mindestens das nach der jeweils gültigen Rechtsverordnung zur Festsetzung des Mindestentgelts nach § 4 Abs. 1 des LTMG zu zahlende Entgelt (brutto) pro Stunde zu zahlen.

Die Tarifverträge, die nach dem AEntG auf ein Unternehmen Anwendung finden, lassen sich z. B. folgender Seite der Bundeszollverwaltung entnehmen:

http://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Arbeit/Mindestarbeitsbedingungen/Mindestlohn-AEntG-Lohnuntergrenze-AUeG/mindestlohn-aentg-lohnuntergrenze-aeueg_node.html.

Ich erkläre / Wir erklären,

- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) im Bereich des öffentlichen Personenverkehrs auf Straße und Schiene bei der Ausführung der Leistung ein Entgelt bezahlt wird, das insgesamt mindestens dem in Baden-Württemberg für diese Leistung in einem der einschlägigen und repräsentativen mit einer tariffähigen Gewerkschaft vereinbarten Tarifverträge vorgesehenen Entgelt nach den tarifvertraglich festgelegten Modalitäten, einschließlich der Aufwendungen für die Altersversorgung, entspricht;
- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) im Bereich des freigestellten Verkehrs gemäß § 1 der Freistellungs-Verordnung bei der Ausführung der Leistung ein Entgelt von mindestens 8,84 Euro (brutto) pro Stunde bezahlt wird (Mindestentgelt), wenn die Leistung nicht vom Anwendungsbereich der einschlägigen und repräsentativen Tarifverträge für den straßengebundenen Personenverkehr umfasst wird;
- dass mein / unser Unternehmen während der Ausführung der Leistung eintretende tarifvertragliche Änderungen des Entgelts nachvollzieht.

Öffentlichen Personenverkehrsdienste sind gemäß Artikel 5 der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 Dienstleistungsaufträge im straßengebundenen öffentlichen Personenverkehr mit Bussen und Straßenbahnen, sonstige Dienstleistungsaufträge im schienengebundenen Personenverkehr sowie Dienstleistungskonzessionen in diesen Bereichen. Dies umfasst sämtliche, insbesondere auch die nach § 13 des Personenbeförderungsgesetzes genehmigten Verkehrsdienstleistungen. Vom LTMG erfasst sind auch Auftragsvergaben über die nicht als öffentliche Personenverkehre geltenden Verkehrsaufträge im Sinne der Freistellungsverordnung; hierzu gehören insbesondere der freigestellte Schülerverkehr sowie der Transport von körperlich, geistig oder seelisch behinderten Personen zu oder von Einrichtungen, die deren Betreuung dienen.

Sind im öffentlichen Personenverkehr mehrere Tarifverträge einschlägig, müssen Auftragnehmer ihren Beschäftigten zur Erfüllung ihrer Tariftreuepflichten insgesamt mindestens das in einem der einschlägigen und als repräsentativ festgestellten Tarifverträge vorgesehene Entgelt zahlen.

Die Feststellung der repräsentativen Tarifverträge erfolgt durch das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Verkehrsministerium unter Berücksichtigung der Empfehlungen eines mit den im betroffenen Verkehrsbereich tätigen Sozialpartnern paritätisch besetzten Beirats.

Die einschlägigen und repräsentativen Tarifverträge werden vom Auftraggeber in der Bekanntmachung und den Vergabeunterlagen des öffentlichen Auftrags benannt. Das Verzeichnis der repräsentativen Tarifverträge für öffentliche Aufträge über Verkehrsdienstleistungen nach § 1 Absatz 3 der Verordnung des Sozialministeriums zur Durchführung des § 3 Absatz 4 des LTMG wird als Verwaltungsvorschrift im Gemeinsamen Amtsblatt des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht. Zugleich stellt die beim Regierungspräsidium Stuttgart eingerichtete Servicestelle das Verzeichnis und die darin enthaltenen Tarifverträge im Internet zur Verfügung (https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Wirtschaft/Tariftreue/Seiten/Repraesentative_Tarifvertraege.aspx). Auf die Internetseite der Servicestelle gelangen Sie auch über den QuickLink (Der schnelle Klick) „Tariftreue“ auf der Startseite des Regierungspräsidiums Stuttgart (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/Seiten/default.aspx>).

Grundsätzlich gilt das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG) auch für den freigestellten Verkehr. Ob im Einzelfall bei öffentlichen Aufträgen über Verkehrsdienstleistungen für den freigestellten Verkehr Tariftreue nach den einschlägigen und repräsentativen Tarifverträgen einzuhalten ist oder das Mindestentgelt des § 4 Abs. 1

LTMG gilt, hängt von der jeweils ausgeschriebenen Leistung ab. Es gelten die einschlägigen und repräsentativen Tarifverträge für den straßengebundenen Personenverkehr, sobald der freigestellte Verkehr vom Anwendungsbereich des jeweiligen Tarifvertrages umfasst wird.

Bei Ausschreibungen über die Beförderung von bis zu neun Personen einschließlich des Fahrzeugführers, wird der Verkehr mit Personenkraftwagen im Sinne des § 4 Abs. 4 Nr. 1 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) betrieben. Derzeit gibt es im Hinblick auf Dienstleistungen im Bereich des öffentlichen Personenverkehrs auf der Straße keine einschlägigen und repräsentativen Tarifverträge, die die Beförderungen der mit Personenkraftwagen i. S. d. § 4 Abs. 4 Nr. 1 PBefG durchgeführten freigestellten Verkehre erfassen. Insofern gilt für die betreffenden Verkehre zum jetzigen Zeitpunkt nur das Mindestentgelt gem. § 4 Abs. 1 LTMG von 8,84 EUR (brutto).

Bei Ausschreibungen über die Beförderung von mehr als neun Personen einschließlich Fahrer wird der Verkehr mit Kraftomnibussen im Sinne des § 4 Abs. 4 Nr. 2 PBefG betrieben. Die Fahrer benötigen eine besondere Qualifikation. Diese Verkehre fallen unter den Anwendungsbereich des einschlägigen und repräsentativen Tarifvertrags („Personenbeförderung durch Kraftomnibusse“).

Ich erkläre / Wir erklären, dass

- *meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) bei der Ausführung der Leistung ein Entgelt von mindestens 8,84 Euro (brutto) pro Stunde bezahlt wird*
- oder
- *mein / unser Unternehmen in einem anderen Mitgliedstaat der EU ansässig ist und die Leistung ausschließlich im EU-Ausland mit dort tätigen Beschäftigten ausgeführt wird.*

Diese Erklärung ist abzugeben, wenn

- Unternehmen zwar an das AEntG gebunden sind, aber ihren Beschäftigten weniger als den Mindestlohn von 8,84 Euro (brutto) bezahlen,
- tarifgebundene Unternehmen im Bereich der Personenverkehrsdienste ihren Beschäftigten weniger als den Mindestlohn von 8,84 Euro (brutto) bezahlen,
- es sich um sonstige Unternehmen handelt, tarifgebunden oder nicht tarifgebunden.

Sofern keine Tariftreue gefordert werden kann, müssen sich Unternehmen nach § 4 Abs. 1 LTMG verpflichten, ihren Beschäftigten bei der Ausführung der Leistung min-

destens das nach der jeweils gültigen Rechtsverordnung zur Festsetzung des Mindestentgelts zu zahlende Entgelt (brutto) pro Stunde zu bezahlen. Dies gilt jedoch nicht für die Leistungserbringung durch Auszubildende.

Die zweite Variante trägt dem EuGH-Urteil vom 18. September 2014, Az.: C-579/13 Rechnung, in dem dieser entschieden hat, dass die Bezahlung eines vergabespezifischen Mindestlohns nicht verlangt werden darf, wenn ein Auftrag ausschließlich im Ausland mit dort tätigen Arbeitnehmern eines Nachunternehmers ausgeführt wird.

Ich erkläre / Wir erklären,

- *dass ich mir / wir uns*
 - *von einem von mir / uns beauftragten Nachunternehmen oder beauftragten Verleihunternehmen eine Verpflichtungserklärung im vorstehenden Sinne ebenso abgeben lasse / lassen wie für alle weiteren Nachunternehmen und Verleihunternehmen der Nachunternehmen und Verleihunternehmen und diese dann dem öffentlichen Auftraggeber vorlege(n);*
oder
 - *von einem von mir / uns beauftragten Nachunternehmen eine schriftliche Versicherung geben lasse / lassen, dass dieses den Auftrag ausschließlich im Ausland mit dort tätigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ausführt und diese Versicherung dem öffentlichen Auftraggeber vorlege(n);*

§ 6 Abs. 2 LTMG verpflichtet die Unternehmen dem öffentlichen Auftraggeber Tariftreue- und Mindestentgeltklärungen der Nachunternehmen vorzulegen. Gleiches gilt, wenn das Unternehmen oder ein beauftragtes Nachunternehmen zur Ausführung des Auftrags Arbeitskräfte eines Verleihunternehmens einsetzt. Dies gilt grundsätzlich auch für alle weiteren Nachunternehmen und Verleihunternehmen der vom beauftragten Unternehmen eingeschalteten Nachunternehmen. Auf die Verpflichtung zur Vorlage von Tariftreue- und Mindestentgeltklärungen kann verzichtet werden, wenn das Auftragsvolumen eines Nachunternehmens oder Verleihunternehmens **weniger als 10.000 Euro (ohne Umsatzsteuer)** beträgt. Hierfür gilt die erste Variante.

Die zweite Variante trägt dem EuGH-Urteil vom 18. September 2014, Az.: C-579/13 Rechnung, in dem dieser entschieden hat, dass die Bezahlung eines vergabespezifischen

schen Mindestlohns nicht verlangt werden darf, wenn ein Auftrag ausschließlich im Ausland mit dort tätigen Arbeitnehmern eines Nachunternehmers ausgeführt wird.

Ich erkläre / Wir erklären, dass

- ich mich verpflichte / wir uns verpflichten sicherzustellen, dass die Nachunternehmen und Verleihunternehmen die Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 LTMG erfüllen, wenn sie nicht in einem anderen Mitgliedstaat ansässig sind und den Auftrag ausschließlich im Ausland mit dort tätigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ausführen.

Auch wenn auf die Verpflichtung zur Vorlage von Tariftreue- und Mindestentgeltklärungen verzichtet werden kann, wenn das Auftragsvolumen eines Nachunternehmens oder Verleihunternehmens weniger als 10.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) beträgt, muss das beauftragte Unternehmen gleichwohl dafür sorgen, dass Nachunternehmen und Verleihunternehmen die Pflicht zur Tariftreue- und Mindestentgeltzahlung einhalten.

Ich bin mir / Wir sind uns bewusst, dass

- *mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen verpflichtet sind, dem öffentlichen Auftraggeber die Einhaltung der Verpflichtung aus dieser Erklärung auf dessen Verlangen jederzeit nachzuweisen,*

In § 7 Abs. 1 LTMG sind die Nachweispflichten der Auftragnehmer sowie ihrer Nachunternehmen und Verleihunternehmen über die Einhaltung ihrer Verpflichtungen zur Tariftreue- bzw. Mindestentgeltzahlung festgelegt.

- *mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vollständige und prüffähige Unterlagen im vorstehenden Sinne über die eingesetzten Beschäftigten bereitzuhalten haben,*

Die öffentlichen Auftraggeber haben das Recht, Kontrollen durchzuführen. Sie haben die Möglichkeit, die Einhaltung der Vorgaben durch ihre Vertragspartner durch anlass- oder stichprobenbezogene Prüfungen aufgrund der von den Unternehmen vorzulegenden Unterlagen sicherzustellen. Vorbereitend darauf haben die Unternehmen entsprechende vollständige und prüffähige Unterlagen bereitzuhalten.

- *zur Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Erklärung zwischen dem öffentlichen Auftraggeber und meinem / unserem Unternehmen eine Vertragsstrafe für jeden schuldhaften Verstoß vereinbart wird,*

§ 8 LTMG regelt die Sanktionsmöglichkeiten gegenüber dem Auftragnehmer bei Verstößen.

Im Vertrag werden die Bezahlung einer Vertragsstrafe bei vorsätzlichen oder fahrlässigen Verstößen gegen die §§ 3 bis 7 LTMG und die Voraussetzungen für ihre Verwirkung vereinbart. Die Vertragsstrafe beträgt ein Prozent, bei Verkehrsdienstleistungen beträgt die Vertragsstrafe bis zu einem Prozent des Auftragswerts je Verstoß. Die Obergrenze bei mehreren Verstößen beträgt innerhalb eines Auftrags fünf Prozent.

- *bei einem nachweislich schuldhaften Verstoß meines / unseres Unternehmens sowie der von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen gegen die Verpflichtungen aus dieser Erklärung,*
 - *den Ausschluss meines / unseres Unternehmens und die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen von diesem Vergabeverfahren zur Folge hat,*
 - *mein / unser Unternehmen oder die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vom öffentlichen Auftraggeber für die Dauer von bis zu drei Jahren von Vergaben des öffentlichen Auftraggebers ausgeschlossen werden kann/können,*

Der öffentliche Auftraggeber kann Auftragnehmer, Nachunternehmen oder Verleihunternehmen bei ihm bekannt gewordenen schuldhaften Verstößen gegen ihre Verpflichtungen nach dem LTMG bis zu drei Jahre lang von weiteren Auftragsvergaben ausschließen. Die Entscheidung sowie die konkrete Dauer des Ausschlusses stehen im pflichtgemäßen Ermessen des öffentlichen Auftraggebers und haben sich an den Umständen des Einzelfalls zu orientieren. Selbstreinigende Maßnahmen der Unternehmen (z. B. arbeitsrechtliche Maßnahmen) werden angemessen berücksichtigt.

- *der öffentliche Auftraggeber nach Vertragsschluss zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt ist und dass ich/wir dem öffentlichen Auftraggeber den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen habe/haben.*

Der öffentliche Auftraggeber kann als weitere Sanktion fristlos kündigen, wenn dies vereinbart wurde. Der Auftragnehmer ist dann verpflichtet, dem öffentlichen Auftrag-

geber den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen (§ 8 Abs. 2 LTMG).

- *der öffentliche Auftraggeber die nach dem AEntG für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Zollverwaltung informiert.*

Der öffentliche Auftraggeber ist verpflichtet, die nach dem AEntG für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Zollverwaltung bei entsprechenden Verstößen zu informieren.

Sie erhalten weitere Informationen auf der Internetseite der Servicestelle unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Wirtschaft/Tariftreue/Seiten/default.aspx> oder über den Quick-Link (Der schnelle Klick) „Tariftreue“ auf der Startseite des Regierungspräsidiums Stuttgart (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/Seiten/default.aspx>).

**Besondere Vertragsbedingungen zur Erfüllung der Tariftreue- und Mindestentgeltverpflichtungen nach dem Tariftreue- und Mindestlohngesetz für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg
(Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG)**

1. Mindestentgelte

Der Auftragnehmer verpflichtet sich,

(1) für Leistungen, deren Erbringung dem Geltungsbereich des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung unterfällt, seinen Beschäftigten bei der Ausführung des öffentlichen Auftrags wenigstens diejenigen Mindestarbeitsbedingungen einschließlich des Mindestentgelts zu gewähren, die durch einen für allgemein verbindlich erklärten Tarifvertrag oder eine nach den §§ 7 oder 11 des AEntG erlassene Rechtsverordnung für die betreffende Leistung verbindlich vorgegeben werden;

(2) für Leistungen im Bereich des öffentlichen Personenverkehrs auf Straße und Schiene seinen Beschäftigten bei der Ausführung des öffentlichen Auftrags ein Entgelt zu bezahlen, das insgesamt mindestens dem in Baden-Württemberg für diese Leistung in einem der einschlägigen und repräsentativen mit einer tariffähigen Gewerkschaft vereinbarten Tarifverträge vorgesehenen Entgelt nach den tarifvertraglich festgelegten Modalitäten, einschließlich der Aufwendungen für die Altersversorgung, entspricht, und während der Ausführung des öffentlichen Auftrags eintretende tarifvertragliche Änderungen des Entgelts nachzuvollziehen;

(3) für Leistungen,

- deren Erbringung nicht dem Geltungsbereich des AEntG in der jeweils geltenden Fassung unterfallen,
- die den freigestellten Verkehr betreffen und die nicht vom Anwendungsbereich der einschlägigen und repräsentativen Tarifverträge für den straßengebundenen Personenverkehr umfasst werden,
- die nicht den öffentlichen Personenverkehr betreffen,

seinen Beschäftigten (ohne Auszubildende) bei der Ausführung des öffentlichen Auftrags wenigstens ein Mindestentgelt von 8,84 Euro (brutto) pro Stunde zu

zahlen, es sei denn, bei dem Unternehmen handelt es sich um eine anerkannte Werkstatt für Behinderte oder eine anerkannte Blindenwerkstatt (bevorzugtes Unternehmen gemäß §§ 141 Satz 1 und 143 Sozialgesetzbuch (SGB) Neuntes Buch (IX) – Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen) oder der Auftrag wird ausschließlich im Ausland mit dort tätigen Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmern eines Nachtunternehmens ausgeführt;

(4) sofern die Voraussetzungen von mehr als einer der in (1) bis (3) getroffenen Regelungen erfüllt sind, die für seine Beschäftigten jeweils günstigste Regelung anzuwenden.

2. Nachunternehmen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich,

(1) seine Nachunternehmen und Verleihunternehmen sorgfältig auszuwählen,

(2) sicherzustellen, dass die Nachunternehmen und Verleihunternehmen die Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 LTMG erfüllen,

(3) die von den Nachunternehmen und Verleihunternehmen abgegebene Verpflichtungserklärung oder Versicherung nach den §§ 3 und 4 LTMG dem Auftraggeber auf Verlangen vorzulegen,

(4) Nachunternehmen und Verleihunternehmen davon in Kenntnis zu setzen, dass es sich um einen öffentlichen Auftrag handelt.

3. Kontrolle

Der Auftragnehmer verpflichtet sich,

(1) dem Auftraggeber bei einer Kontrolle Entgeltabrechnungen, die Unterlagen über die Abführung von Steuern und Abgaben sowie die zwischen Unternehmen und Nachunternehmen und Verleihunternehmen abgeschlossenen Verträge zum Zwecke der Prüfung der Einhaltung des LTMG vorzulegen,

(2) seine Beschäftigten auf die Möglichkeit solcher Kontrollen hinzuweisen,

(3) dem Auftraggeber ein Auskunfts- und Prüfrecht im Sinne des § 7 Absatz 1 LTMG bei der Beauftragung von Nachunternehmern und Verleihunternehmern einräumen zu lassen,

(4) vollständige und prüffähige Unterlagen zur Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der §§ 3 und 4 LTMG in erforderlichem Umfang bereitzuhalten und auf Verlangen dem Auftraggeber vorzulegen und zu erläutern sowie die Einhaltung dieser Pflicht durch die beauftragten Nachunternehmern und Verleihunternehmern vertraglich sicherzustellen.

4. Sanktionen

(1) Für jeden schuldhaften Verstoß des Auftragnehmers gegen die Verpflichtungen nach den §§ 3 bis 7 LTMG wird zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer eine Vertragsstrafe vereinbart, deren Höhe eins von Hundert, bei Verkehrsdienstleistungen bis zu einem von Hundert beträgt. Bei mehreren Verstößen gegen das LTMG sowie gegen weitere Verpflichtungen dieses Vertrages ist die Vertragsstrafe der Höhe nach insgesamt auf fünf von Hundert des Auftragswertes begrenzt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Verstoß durch ein von dem Auftragnehmer eingesetztes Nachunternehmen oder Verleihunternehmen begangen wird, es sei denn, dass der Auftragnehmer den Verstoß bei Beauftragung des Nachunternehmens und des Verleihunternehmens nicht kannte und unter Beachtung der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns auch nicht kennen musste. Bei einer unverhältnismäßig hohen Vertragsstrafe kann der Auftragnehmer beim Auftraggeber die Herabsetzung der Vertragsstrafe beantragen.

(2) Die schuldhafte Nichterfüllung einer Verpflichtung nach den §§ 3 bis 7 LTMG durch den Auftragnehmer berechtigen den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen.

(3) Die Bestimmungen des § 11 VOB/B bzw. VOL/B bleiben hiervon unberührt.

(4) Bei einem nachweislich schuldhaften Verstoß des Auftragnehmers sowie der von ihm beauftragten Nachunternehmern und Verleihunternehmern gegen die Verpflichtungen des LTMG

- kann der Auftraggeber diese für die Dauer von bis zu drei Jahren von ihren Auftragsvergaben ausschließen,
- informiert der Auftraggeber die nach dem AEntG für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Zollverwaltung.

Verpflichtungserklärung

für öffentliche Aufträge, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz erfasst werden

zur Tariftreue und Mindestentlohnung für Bau- und Dienstleistungen nach den Vorgaben des Tariftreue- und Mindestlohngesetzes für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG)

Ich erkläre / Wir erklären,

- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) bei der Ausführung der Leistung, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung erfasst wird, diejenigen Arbeitsbedingungen einschließlich des Entgelts gewährt werden, die nach Art und Höhe mindestens den Vorgaben desjenigen Tarifvertrages entsprechen, an den mein / unser Unternehmen aufgrund des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes gebunden ist;
- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden), die nicht dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung unterfallen oder auf die der Tarifvertrag nach dem AEntG keine Anwendung findet, bei der Ausführung der Leistung ein Entgelt von mindestens 8,84 Euro (brutto) pro Stunde bezahlt wird (Mindestentgelt).
- dass ich mir / wir uns von einem von mir / uns beauftragten Nachunternehmen oder beauftragten Verleihunternehmen eine Verpflichtungserklärung im vorstehenden Sinne ebenso abgeben lasse / lassen wie für alle weiteren Nachunternehmen und Verleihunternehmen der Nachunternehmen und Verleihunternehmen und diese dann dem öffentlichen Auftraggeber vorlege;
- sicherzustellen, dass die Nachunternehmen und Verleihunternehmen die Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 LTMG erfüllen.

Ich bin mir / Wir sind uns bewusst, dass

- mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen verpflichtet sind, dem öffentlichen Auftraggeber die Einhaltung der Verpflichtung aus dieser Erklärung auf dessen Verlangen jederzeit nachzuweisen,

- mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vollständige und prüffähige Unterlagen im vorstehenden Sinne über die eingesetzten Beschäftigten bereitzuhalten haben,
- zur Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Erklärung zwischen dem öffentlichen Auftraggeber und meinem / unserem Unternehmen eine Vertragsstrafe für jeden schuldhaften Verstoß vereinbart wird,
- bei einem nachweislich schuldhaften Verstoß meines / unseres Unternehmens sowie der von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen gegen die Verpflichtungen aus dieser Erklärung
 - den Ausschluss meines / unseres Unternehmens oder die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen von diesem Vergabeverfahren zur Folge hat,
 - mein / unser Unternehmen oder die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vom öffentlichen Auftraggeber für die Dauer von bis zu drei Jahren von Vergaben des öffentlichen Auftraggebers ausgeschlossen werden kann/können,
 - der öffentliche Auftraggeber nach Vertragsschluss zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt ist und dass ich/wir dem öffentlichen Auftraggeber den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen habe/haben ,
 - der öffentliche Auftraggeber die nach dem AEntG für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Zollverwaltung informiert.

(Ort, Datum)

(Unterschrift, Firmenstempel)

Anlage 4 zu den Vergabeunterlagen Parkhaus Flugfeld

Nutzungsvertrag für Fotovoltaikanlagen

zwischen

Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen
Stuttgarter Straße 8
71032 Böblingen
Vertreten durch den Geschäftsführer
Olaf Scholz

- im Folgenden „Zweckverband“ genannt -

und der

Stadtwerke Sindelfingen GmbH
Rosenstraße 47
71063 Sindelfingen

- im Folgenden „Stadtwerke“ genannt

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Aufgrund der Novellierung des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) beabsichtigen die Stadtwerke auf dem Parkhaus Flugfeld eine Fotovoltaikanlage zu errichten. Außerdem soll der Betrieb und die Unterhaltung dieser Fotovoltaikanlage durch die Stadtwerke sichergestellt werden und der Strom soll in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden. Dieser Vertrag soll die entsprechenden Nutzungsrechte regeln.

§ 2

Nutzungsrechte

- (1) Der Zweckverband gestattet den Stadtwerken, auf der in dem beigefügten Plan gekennzeichneten Fläche (Anlage 1-a bis 1-e, nachfolgend „Vertragsgegenstand“) des Dachs des Parkhauses auf dem Flugfeld, Flurstück Nr. 2193/10, Konrad-Zuse-Straße, Böblingen, eine Fotovoltaikanlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.
- (2) Der Zweckverband oder ein von ihm beauftragter Dritter ermöglicht den Stadtwerken den jederzeitigen Zugang zur Fotovoltaikanlage. „Jederzeit“ bedeutet den Zugang zu den technischen Teilen der gesamten Anlage montags bis samstags zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr. Auf den entsprechenden Parkhausbetrieb ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- (3) Die Stadtwerke können die vom Zweckverband zur Verfügung gestellten Flächen des Vertragsgegenstands nicht Dritten zur Nutzung überlassen. Der Zweckverband wieder-

um räumt den Stadtwerken ein **ausschließliches Recht zur Nutzung des Vertragsgegenstands** ein.

- (4) **Sämtliche von den Stadtwerken in Ausübung ihrer Rechte aus diesem Nutzungsvertrag mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Anlagen und Einrichtungen verbleiben auch nach Ablauf der Vertragszeit im Eigentum der Stadtwerke und gehen nicht auf den Zweckverband über.**
- (5) **Die Einspeisung der Fotovoltaikanlagen erfolgt mittels Wechselrichter in das Niederspannungsnetz der öffentlichen Stromversorgung.**

§ 3 Haftung

- (1) **Die Stadtwerke verpflichten sich beim Aufbau der Fotovoltaikanlagen auf dem Vertragsgegenstand mit äußerster Sorgfalt vorzugehen. Die Unterkonstruktion der Module besteht aus einer Aluminium Tragkonstruktion, die mit speziellen Klemmen auf dem Trapezblechdach montiert werden. Eine Beschädigung der Dachfläche soll damit ausgeschlossen werden.**
- (2) **Die Stadtwerke haften im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für Schäden, die durch die Montage, den Betrieb und die Unterhaltung der Fotovoltaikanlage auf dem Vertragsgegenstand entstehen. Der Versicherungsumfang beschränkt sich auf die Haftpflichtversicherung der Stadtwerke über 25 Mio. € für Personen- und Sachschäden.**
- (3) **Die Stadtwerke werden die Fotovoltaikanlage und die dazugehörigen Anlagen stets in verkehrssicherem Zustand erhalten.**
- (4) **Der Zweckverband haftet für Schäden, die an der Fotovoltaikanlage entstehen, nur dann, wenn diese von ihm oder seinen Bediensteten grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt werden.**

§ 4 Nutzungsentschädigung

Der für die Nutzung des Vertragsgegenstands vereinbarte jährliche Mietzins wird aus der tatsächlich installierten Leistung ermittelt und beträgt 10,00 €/kWp/a ((netto) Anlage 2-a bis 2-b) ab dem Datum der Inbetriebnahme, spätestens aber ab 01.01.2010. Es erfolgt eine schriftliche Mitteilung durch die Stadtwerke. Daraus ergibt sich für den Vertragsgegenstand eine Gesamtleistung von 202 kWp. Daraus resultiert eine jährliche Nutzungspauschale von 2020,- € netto/a, zahlbar jeweils am 1. Juli jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr.

§ 5 Vertragsdauer

- (1) **Der Mietvertrag beginnt am Tag der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und hat eine Laufzeit von 20 Jahren.**
- (2) **Das Recht der Vertragspartner zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.**

- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform um wirksam zu werden. Die Pflicht der Stadtwerke zur Zahlung der Nutzungsentschädigung besteht bis zum Abbau der Anlage und der ordnungsgemäßen Rückgabe der Dachflächen. Weitergehende Ansprüche des Zweckverbands bleiben unberührt.

§ 6 Sonstige Absprachen

- (1) Beabsichtigt der Zweckverband, das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen, wird er dies den Stadtwerken mitteilen. Der vorliegende Mietvertrag geht gem. § 566 BGB auf den Rechtsnachfolger über. Der Zweckverband sichert in diesem Fall auf Wunsch der Stadtwerke das Nutzungsrecht der Stadtwerke durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ab. Bei Bestellung der Dienstbarkeit ist dafür Sorge zu tragen, dass das dingliche Recht nicht über das in diesem Vertrag gewährte Nutzungsrecht hinaus geht. Die Kosten für die Grundbrucheintragung tragen die Stadtwerke. Eine Dienstbarkeit ist nicht zu bestellen, wenn der Zweckverband das Eigentum auf eine eigene oder städtische Tochtergesellschaft überträgt oder wenn der Käufer den Stadtwerken gegenüber rechtsverbindlich erklärt, dass er den vorliegenden Vertrag und das hierin geregelte Nutzungsrecht gegen sich gelten lässt.

Eine Übertragung der Rechte und Pflichten der Stadtwerke aus diesem Vertrag auf eine andere juristische Person bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes. Dies gilt nicht bei Übertragung auf eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke; in diesem Fall wird die Übertragung an dem Tag wirksam, an dem die Stadtwerke sie dem Zweckverband unter Nennung von Firma und Anschrift der Tochtergesellschaft anzeigen.

- (2) Der Zweckverband hat geprüft, dass das Dach für die Nutzung die statischen Voraussetzungen erfüllt.
- (3) Auf den durchgängigen, ungestörten Betrieb der Anlage ist Rücksicht zu nehmen. Der Zweckverband übernimmt in den ersten 10 Jahren die De- und Remontagekosten für die Fotovoltaikanlagenteile für den Fall, dass an dem Gebäude (Dach) zwingend notwendige bauliche Tätigkeiten ausgeführt werden müssen, die nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden können, weil ansonsten Schäden am Gebäude zu erwarten sind. Für diesen Fall tragen die Stadtwerke den Ertragsausfall. „Schönheitsreparaturen“ gehören nicht zu solchen Arbeiten. Nach 10 Jahren übernehmen die Stadtwerke die anfallenden Kosten für eventuell dringend notwendige De- und Remontagekosten für eine Dachreparatur.

Der Zweckverband verpflichtet sich in jedem Fall die nicht abwendbaren Unterbrechungen so kurz wie möglich zu halten und die Termine für Arbeiten, die einen Ausfall (auch teilweise) der Fotovoltaikanlage zur Folge haben, mit den Stadtwerken abzustimmen.

- (4) Andere, als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (5) Sollten eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages. Beide Parteien verpflichten sich in einem derartigen Fall eine neue Regelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 7

Rückgabe des Vertragsgegenstands

- (1) Die Stadtwerke sind verpflichtet, den Vertragsgegenstand bei Vertragsende in ordnungs- und vertragsgemäßem Zustand an den Zweckverband zurückzugeben.
- (2) Hierzu werden die Stadtwerke die von ihnen angebrachten Anlagen und Einrichtungen auf eigene Kosten entfernen. Etwaige durch die Anlagen oder durch deren Entfernung verursachte Schäden tragen die Stadtwerke. Löcher von Befestigungsbohrungen gelten nicht als Schaden, wenn sie fachgerecht verschlossen sind. Soweit die Stadtwerke zur Instandhaltung verpflichtet sind, müssen die nötigen Maßnahmen bei der Rückgabe des Vertragsgegenstands durchgeführt sein.

Böblingen,

17.08.2009

Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Olaf Scholz
Geschäftsführer


Sindelfingen,

20.08.2009

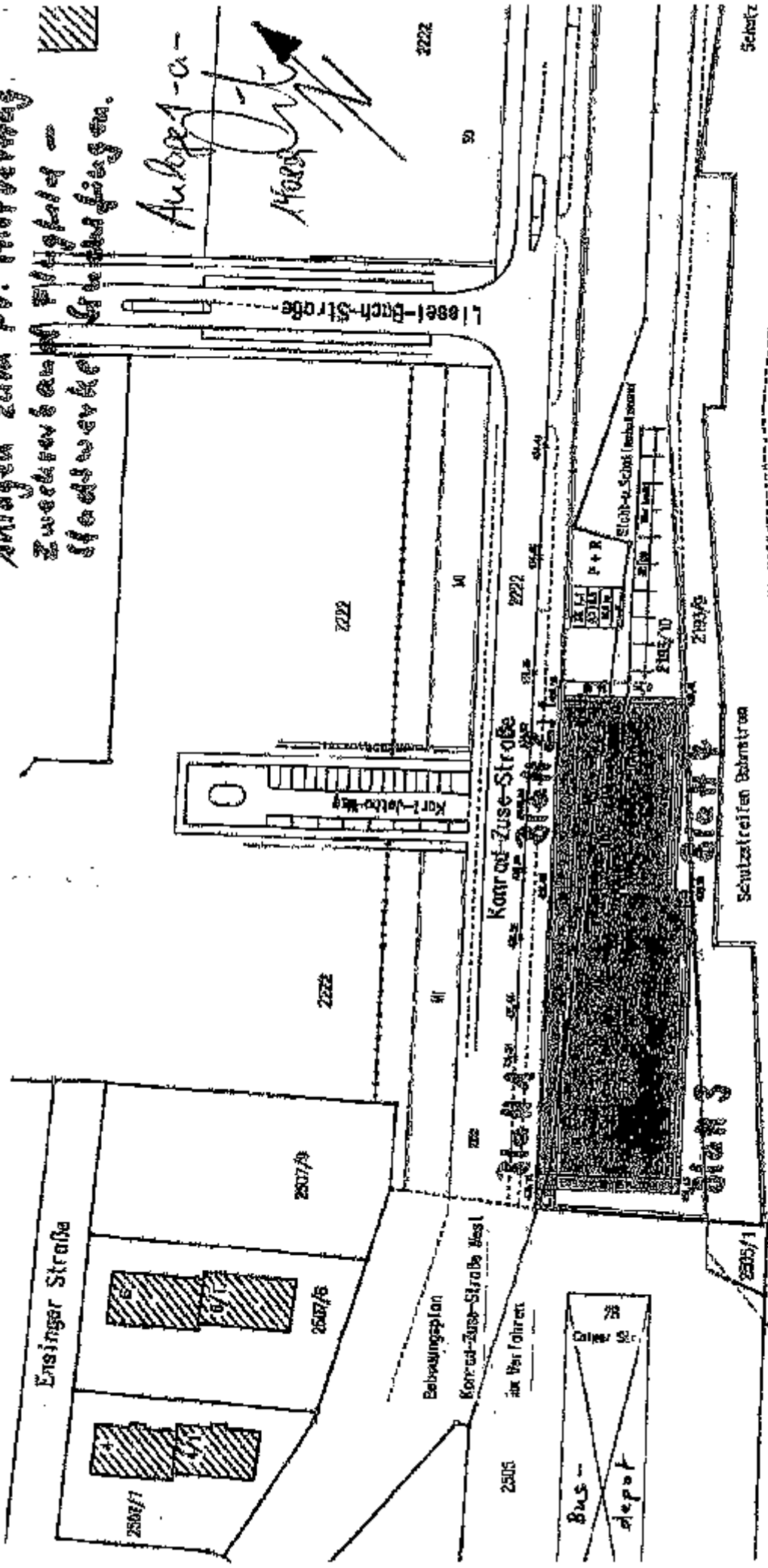
Stadtwerke Sindelfingen GmbH


Karl-Peter Hoffmann
Geschäftsführer

ppa. Behmenburg
ppa. Behmenburg
AL Einkauf

Anlagen zum PV. Mietvertrag
 Zweckverband Flughafen -
 Stadtwerke Sindelfingen

Anlagen-a-
Messpunkt



Stadtwerke Sindelfingen GmbH
 Rosenstraße 47
 71063 Sindelfingen
 PV-Anlage
 Parkhaus Flughafen
 Lagerplan
 2199/20
 Gefertigt:
 Böblingen
 11.11.2011

Belegung: Blatt A-4

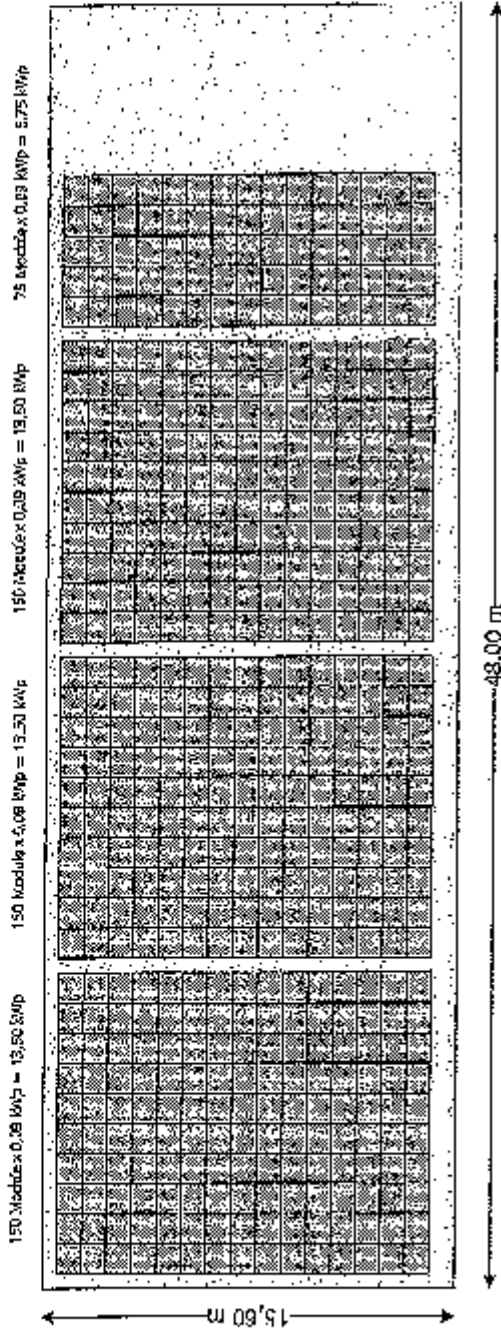
Photovoltaikanlage 202,50 kWp
 Stadwerke Sindelfingen

2.250 Dünnschichtmodule – WW(N)-Seite



ELEKTRO UND
 BELEUCHTUNGSTECHNIK GMBH

Auflage 1-b-
 1998/04



Beachten Sie bitte, daß Verschattungen durch Bauten, Bäume und sonstige Gegenstände zu erheblichen Ertragsverlusten führen.
 Dieselbe kann auch durch Verschmutzung der Modulflächen verursacht werden.

11e
 11A
 Blatt 1

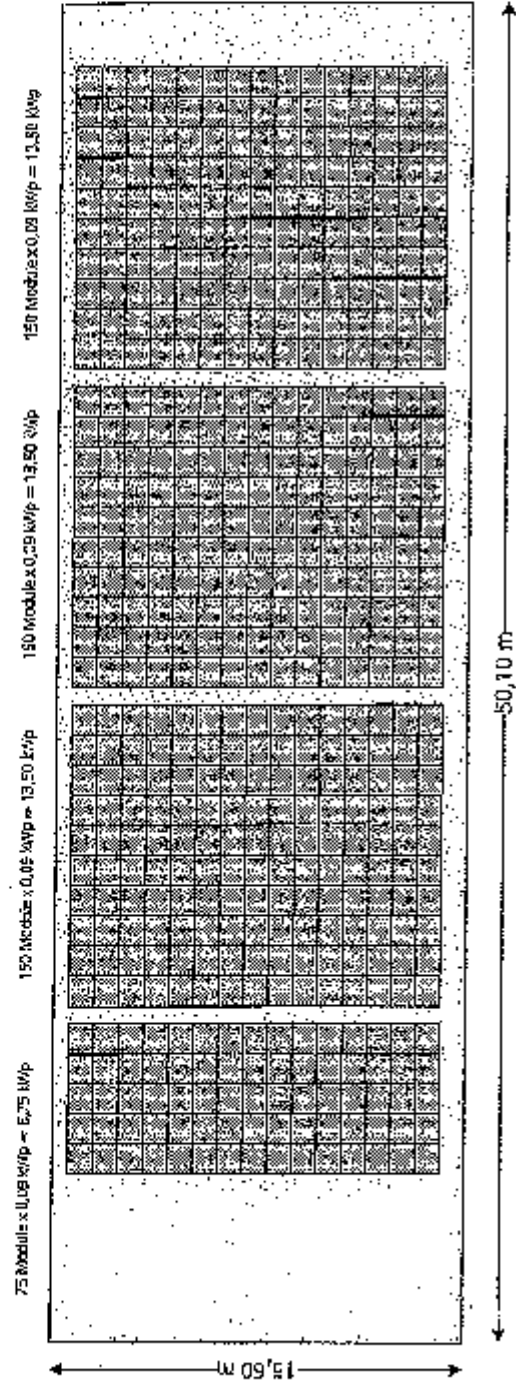


ELEKTRO-UND
BELEUCHTUNGSTECHNIK GMBH

Photovoltaikanlage 202,50 kWp Stadtwerke Sindelfingen

2.250 Dünnschichtmodule – WWN-Seite

A. K. ...
Messer



Beachten Sie bitte, daß Verschattungen durch Bäumen, Büsche und sonstige Gegenstände zu erheblichen Ertragsverlusten führen.
Dasselbe kann auch durch Verschmutzung der Modulflächen verursacht werden.



Me
2002

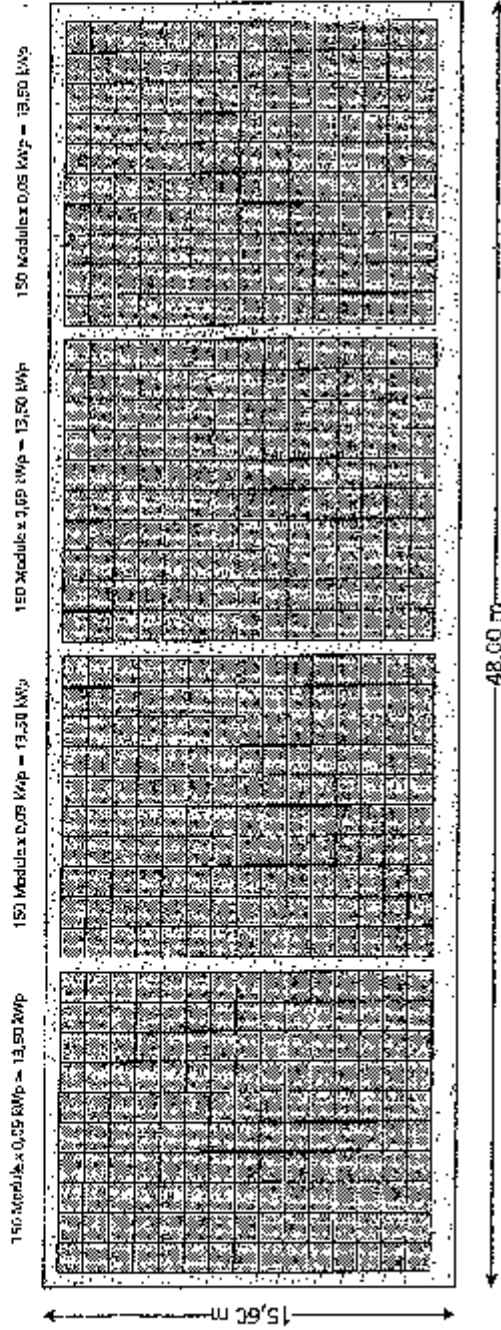
Anlage 1-d-
U. H. H. H. H.



ELECTRO-UND
BELEUCHTUNGSTECHNIK GMBH

Photovoltaikanlage 202,50 kWp Stadtwerke Sindelfingen

2.250 Dünnstrommodule – SSO-Seite

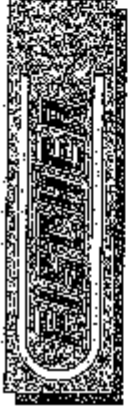


Beachten Sie bitte, daß Verschattungen durch Bauten, Bäume und sonstige Gegenstände zu erheblichen Ertragsverlusten führen.
Dasselbe kann auch durch Verschattung der Modulflächen verursacht werden.

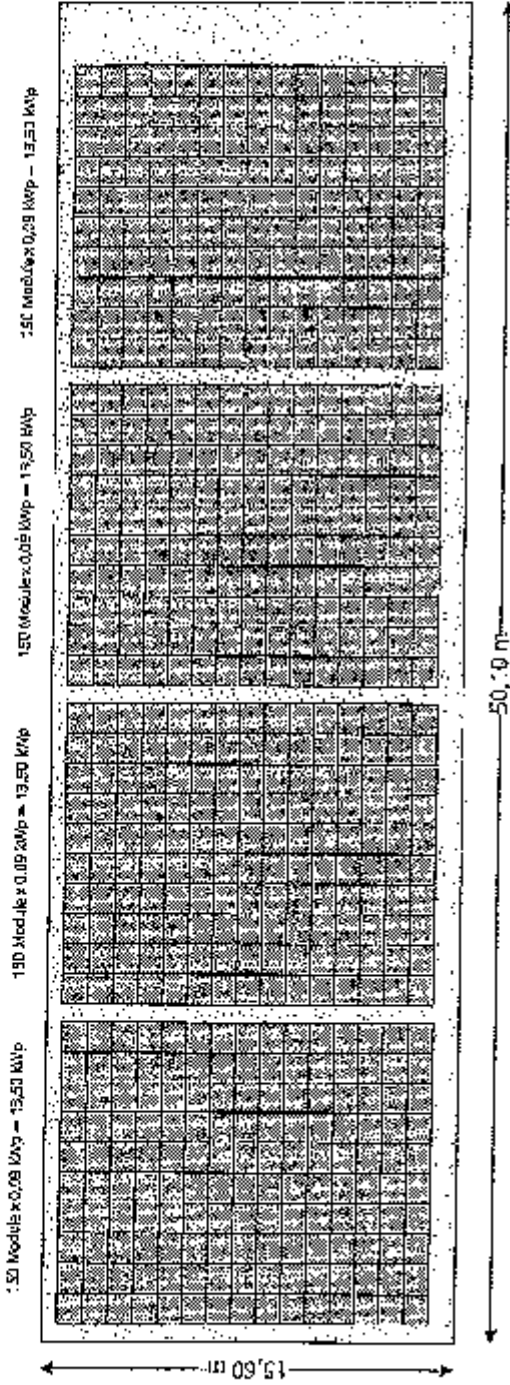
U. H. H. H. H.
11.11.11

Photovoltaikanlage 202,50 kWp Stadtwerke Sindelfingen

2.250 Dünnschichtmodule – 550-Seite



ELEKTRO-UND
BELEUCHTUNGSTECHNIK GMBH



Beachten Sie bitte, daß Verschattungen durch Bauten, Bäume und sonstige Gegenstände zu erheblichen Ertragsminderungen führen.
Dasselbe kann auch durch Verschmutzung der Modulflächen verursacht werden.

We
10.06



G u t a c h t e n

2016 - 207

Anlage 5a zu den
Vergabeunterlagen
Parkhaus Flugfeld

zur Ermittlung des Bodenwertes

des Grundstückes Konrad-Zuse-Straße 19, Flst. Nr. 7228 in 71032 Böblingen

(nur Bodenwert ohne den Wertanteil des bestehenden Parkhauses)

in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität

ohne Berücksichtigung der bestehenden Baulasten und Dienstbarkeiten

als Bemessungsgrundlage für einen Erbbauzins

Auftraggeber und Eigentümer	: Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Konrad-Zuse-Platz 1 71034 Böblingen
Bewertungsstichtag	: 1. Dezember 2016
Ortsbesichtigung	: 30. März 2015



Bodenwert
des Grundstücks € 470.000

€

€ 470.000

INHALTSVERZEICHNIS

I AUFTRAG UND VORBEMERKUNG	2
Auftraggeber	2
Vorbemerkung und Auftrag	2
Allgemeine Unterlagen	3
Objektbezogene Unterlagen	3
Wertermittlungsstichtag	3
Ortsbesichtigung	3
Grundbuchamt	3
Flurstück	4
Eigentümer	4
Dingliche Rechte und Belastungen	4
Baulastenverzeichnis	4
Altlasten / Kontaminationen	4
Bewertungsgrundsätze	5
II BESCHREIBUNG DES OBJEKTES	7
Beschreibung des Grundstückes	7
III WERTERMITTLUNG	9
Erläuterung des Bodenwertes / Bodenrichtwert	9
Berechnung des Bodenwertes	9
Bodenwert des Grundstücks	10

Anlagen:

1. Stadtplanausschnitt
2. Lageplan

I Auftrag und Vorbemerkung

Auftraggeber

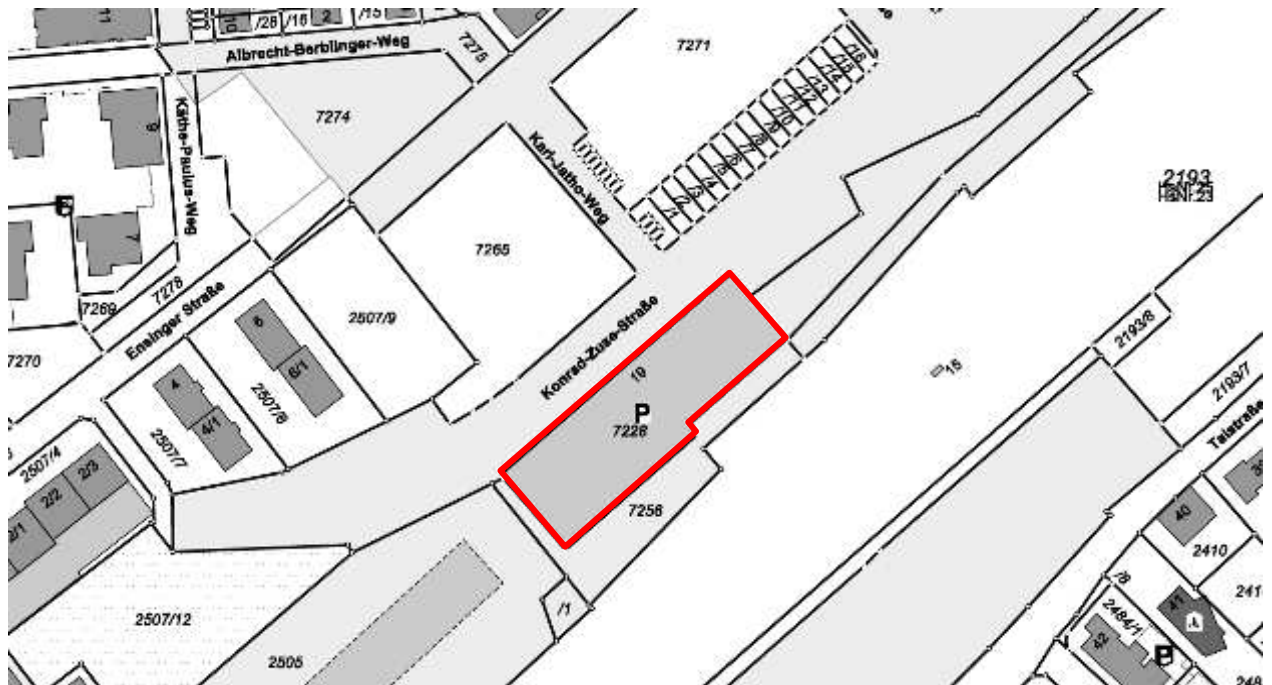
Zweckverband Flugfeld
Böblingen / Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen

Vorbemerkung und Auftrag

Ermittelt werden soll der Bodenwert des Grundstückes Konrad-Zuse-Straße 19 in 71034 Böblingen (nur Bodenwert, ohne Wertanteil des aufstehenden Parkhauses) ohne Berücksichtigung der bestehenden Stellplatzbaulasten und Dienstbarkeiten am Bewertungsstichtag 01.12.2016 als Bemessungsgrundlage für einen Erbbauzins.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen“. Die Bewertung erfolgt in diesem Gutachten auftragsgemäß zum sanierungsbeeinflussten Endwert. Das Bewertungsgrundstück ist in dem folgenden Lageplanausschnitt rot umrandet.

Lageplan mit Grundstücksabgrenzung



Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Feststellungen zum Zustand des Grundstücks, den Rechten und Belastungen werden nur in der Art und dem Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung und das jeweilige Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind.

Das Gutachten wird ausschließlich für den genannten Zweck angefertigt und darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Einer Weitergabe des Gutachtens an die Städte Sindelfingen und Böblingen wird hiermit zugestimmt.

Allgemeine Unterlagen

Der Wertermittlung liegen die folgenden Unterlagen in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
2. Baugesetzbuch (BauGB)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
4. Landesbauordnung BW
5. Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV)
6. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
7. Einschlägige Fachliteratur

Objektbezogene Unterlagen

Für die Wertermittlung standen die folgenden, objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung:

1. Lageplan M 1:1000
2. Grundbuchauszug vom 07.05.2015 (letzte Eintragung vom 10.12.2014)
3. Bebauungsplanangaben
4. Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses Böblingen
5. Feststellungen beim Ortstermin

Wertermittlungsstichtag

Bewertungsstichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und für die Grundstücksqualität ist der 01.12.2016.

Ortsbesichtigung

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am 30.03.2015 mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen
Grundbuchbezirk: Böblingen
Grundbuch Heft Nr. : 28.304

Flurstück

Gemarkung	Böblingen
Flst. Nr.:	7228
Größe:	2.943 m ²

Eigentümer

Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

Dingliche Rechte und Belastungen

Die Abteilung II des Grundbuches enthält folgende Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Bahn AG, Berlin.

Betr. Duldung von Immissionen aus Bahnanlagen, Bahnbetrieb und Telekommunikationsanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Bewilligung vom 25.01.2007; Eingetragen am 01.03.2007

Es bestehen 13 Grunddienstbarkeiten für insgesamt 39 PKW-Stellplätze mit folgendem Inhalt:

Grunddienstbarkeit auflösend bedingt (Recht zur Nutzung des PKW-Stellplatzes (bzw. Stellplätze) sowie der zu dieser Fläche führenden Verkehrsfläche zum Gehen und Fahren. Für die jeweiligen Eigentümer unterschiedlicher Wohnungs-bzw. Teileigentümer oder Grundstücke.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis lag nicht vor. Nach einer Aufstellung des Auftraggebers vom 02.12.2016 bestehen insgesamt 162 Stellplatzbaulasten, wovon für den Zweckverband 8 Stellplätze eingetragen sind, 68 Stellplätze für die BWG, 28 Stellplätze für das Siedlungswerk, 11 Stellplätze für den Internationalen Bund und 47 Stellplätze für die KVBW. In der Summe ergeben sich 162 Baulasten für das Parkhaus.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in diesem Gutachten auftragsgemäß als Bemessungsgrundlage für einen Erbbauzins. Die aus den o.g. Baulasten resultierenden Wertminderungen werden daher auftragsgemäß bei der Ermittlung des Gebäudewertes des Parkhauses berücksichtigt und nicht bei der Ermittlung des Bodenwertes.

Altlasten / Kontaminationen

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich eines Geländes, das früher für den Luftverkehr, für militärische Zwecke und gewerblich-industriell genutzt wurde. Das gesamte Flugfeldareal wurde auf der Grundlage des vom Landratsamt Böblingen mit Bescheid vom 30.01.2004 für verbindlich erklärten Sanierungsplans der ARCADIS Consult GmbH vom 19.12.2002 saniert. Das Gelände wurde im Zuge der Sanierung aufgefüllt. Das vorgenommene Bodenmanagement lässt im Bereich des Bewertungsgrundstückes für das Erdreich Zuordnungswerte nach LAGA 1992 von maximal Z 1.2 zu.

Nach Auskunft des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bombardierungsgebiet. Zudem befanden sich dort während des zweiten Weltkrieges einzelne Stellungen leichter Flak der deutschen Wehrmacht. Auf dem gesamten Gelände des Flugfeldes wurden Kampfmittel, insbesondere Bombenblindgänger vermutet. Das Gesamtareal ist deshalb vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg auf Kampfmittel untersucht und von Kampfmitteln geräumt worden. Die Räumung erfolgte auf Grundlage von Verdachtsflächen aus Luftbildern und anderen Quellen des Kampfmittelräumdienstes. Das Vorhandensein weiterer Kampfmittel kann daher auch nach erfolgter Räumung nicht ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in diesem Gutachten grundsätzlich im alllastenfreien und kampfmittelfreien Zustand.

Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (i.S. § 194 BauGB) ist ein Marktwert, der sich nach den gewöhnlichen Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes richtet. Er wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt werden kann.

Für die Bewertung gibt es nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei normierte Verfahren: Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 15 und 16 ImmoWertV), das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das **Sachwertverfahren** (§§ 21 bis 23 ImmoWertV). Anzuwenden ist das der Nutzung des zu bewertenden Objektes entsprechende 'marktübliche' Verfahren.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird zur Ermittlung des Bodenwertes angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbaren Grundstücken, sind die Bodenwerte abzuleiten.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, sofern diese entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage, und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und der üblichen Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Zusätzlich zu den eigentlichen Bodenwerten müssen die Erschließungskosten bzw. der Wert der äußeren Erschließung berücksichtigt werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Richtwertgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück ab, ist dies durch Zu- oder Abschläge bzw. durch eine entsprechende Umrechnung mit Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zur Bewertung von Gebäuden und Außenanlagen wird vorrangig das Sach- oder das Ertragswertverfahren angewendet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (als Zeitwert) zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen ist aus den angemessenen Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung, Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die baulichen Anlagen umfassen neben dem Gebäude auch die Außenanlagen wie z.B. die Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege, Hofbefestigungen, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern u.ä.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Aus welchem dieser Verfahren der Verkehrswert abzuleiten ist, richtet sich nach den Umständen jedes einzelnen Objektes. Entscheidend ist ausschließlich, nach welchen Kriterien der Grundstücksmarkt bzw. der jeweilige Teilmarkt ein Grundstück beurteilt.

Ermittelt werden soll in dem vorliegenden Gutachten nur der Bodenwert des Grundstückes Konrad-Zuse-Straße 19, Baufeld 28 in 71034 Böblingen (Bodenwert ohne Wertanteil des aufstehenden Parkhauses) ohne Berücksichtigung der bestehenden Stellplatzbaulasten als Bemessungsgrundlage für einen Erbbauzins.

Nach § 16 Abs. 4 der ImmoWertV ist die bestehende Bebauung auf einem Grundstück bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, wenn ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen Nutzung vorliegt. Dies ist bei dem zu bewertenden Grundstück der Fall. Zulässig ist nach dem Bebauungsplan eine Gewerbenutzung. Realisiert wurde eine Parkhausnutzung.

Der Bodenwert des Grundstücks ist damit vorrangig geprägt durch die bestehende Parkhausnutzung. Abweichend von den Bodenrichtwerten von Gewerbebauplätzen wird der Bodenwert des Grundstückes daher (bedingt durch die bestehende Parkhausnutzung und die vergleichsweise geringe Ertragsfähigkeit) abgeleitet aus dem marktüblich erzielbaren Grundstücksertrag als Parkhausgrundstück.

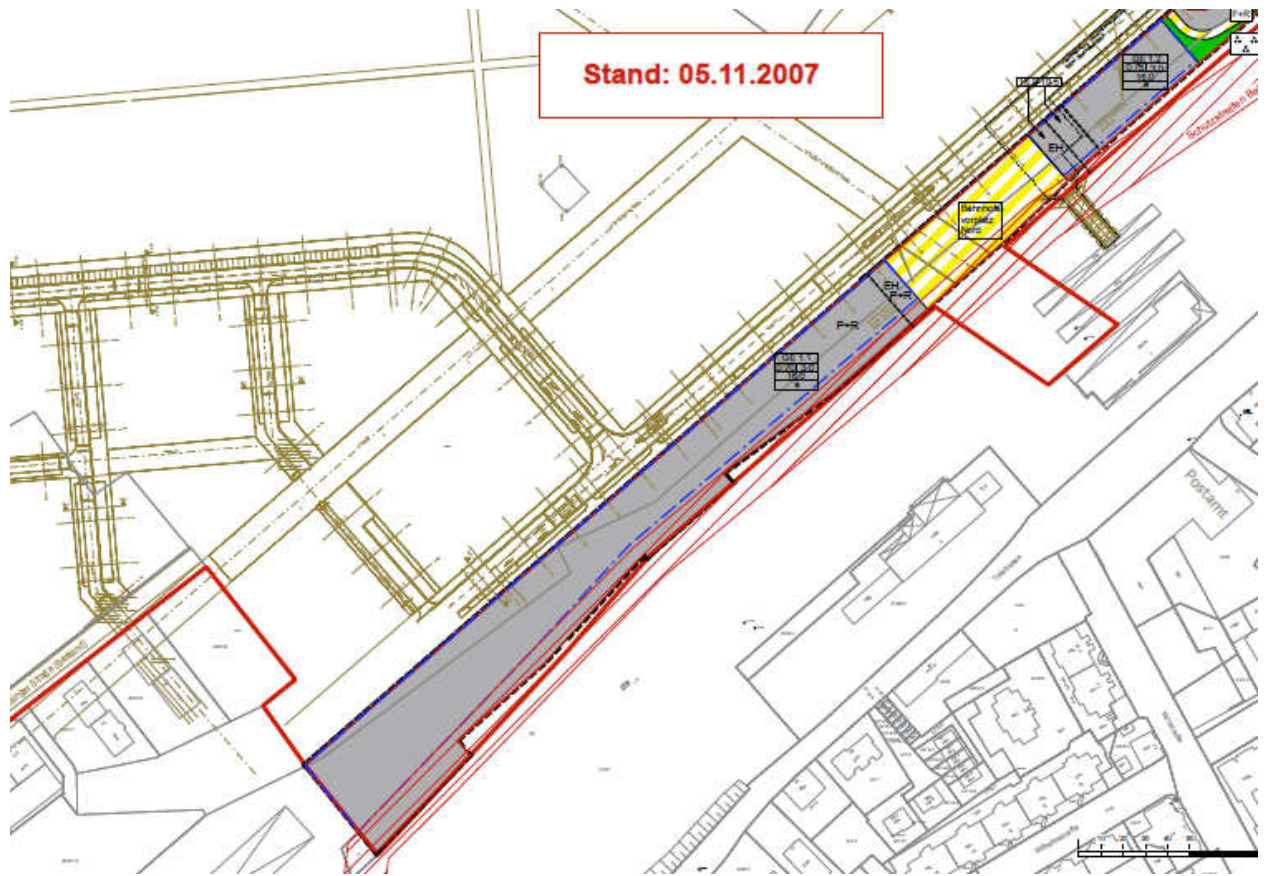
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen“. Die Bewertung erfolgt in diesem Gutachten auftragsgemäß zum sanierungsbeeinflussten Endwert.

II Beschreibung des Objektes

Beschreibung des Grundstückes

PLZ, Stadt, Stadtteil:	71034 Böblingen, Parkstadt Ost
Anschrift:	Konrad-Zuse-Straße 19
Flurstück Nr. / Größe:	Flst. Nr.: 7228 Größe: 2.943 m ²
Zuschnitt Grundstück:	Fast rechteckig
Lage zur Straße :	Unmittelbar an der Konrad-Zuse-Straße gelegen
Grundbuch:	Vgl. Seite 4
Baulastenverzeichnis:	Vgl. Seite 4
Hanglage :	Das Grundstück ist fast eben
Erschließungsbeiträge :	Für die bestehende Bebauung abgegolten
Gebietsstruktur :	Südlich des Grundstücks grenzt die Bahntrasse südlich des Böblinger Bahnhofes an. Nördlich der Konrad - Zuse - Straße befindet sich ein gemischt genutztes, aber überwiegend wohnlich genutztes Gebiet mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise.
Baurecht:	B-Plan „Flugfeld-Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (rechtskräftig) GE 1.2 Gewerbegebiet 1, Teilfläche 1 (Parkhausnutzung) In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• in der Teilfläche GE 1.1 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,• Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen von Gebäuden innerhalb der mit den Buchstaben EH gekennzeichneten Teilflächen des Baugebietes,• Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden. GRZ 0,7 Grundflächenzahl 0,70 GFZ 3,0 Geschossflächenzahl 3,0 16,00 m Höhe der baulichen Anlagen a abweichende Bauweise Für die Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 des Baugebietes gilt die abweichende Bauweise a: Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand. P + R Bereiche in denen Park und Ride-Anlagen zulässig sind

Bebauungsplanausschnitt



III Wertermittlung

Erläuterung des Bodenwertes / Bodenrichtwert

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte im Bereich des Bewertungsgrundstückes und im Umfeld beziehen sich auf Mischgebietsnutzungen oder Gewerbenutzungen. Sie können auf Grund der abweichenden Parkhausnutzung nach § 16 Abs. 4 der ImmoWertV nicht unmittelbar auf das Bewertungsgrundstück übertragen werden.

Auch wenn der Bebauungsplan für das Grundstück eine Gewerbenutzung zulässt (vgl. Seiten 7 und 8), ist der Bodenwert des Grundstücks vorrangig geprägt durch die bestehende Parkhausnutzung.

Da die marktüblich erzielbaren Mieterträge von Parkhäusern bezogen auf den m² Grundstücksfläche geringer liegen als z.B. bei Büronutzungen ist der Bodenwert von Gewerbebauflächen nicht unmittelbar auf Grundstücke mit Parkhausnutzungen übertragbar.

Marktuntersuchungen z.B. von Gerardy belegen eine hohe Korrelation zwischen dem erzielbaren Mietertrag pro m² Grundstücksfläche und dem Bodenwert eines Grundstückes. Nach Marktuntersuchungen von Gerardy ergibt sich in Abhängigkeit des Jahresmietertrages pro m² Grundstücksfläche der folgende Bodenwert

$$\text{Jahresmietertrag pro m}^2 \text{ Grundstücksfläche}^{1,0897} \times 1,8691 = \text{Bodenwert pro m}^2$$

Entsprechend der bestehenden Parkhausnutzung ergibt sich nach dieser Ertragsableitung der folgende, nutzungsbezogene Bodenwert als Parkhausgrundstück:

Grundstücksfläche	2.943 m ²
Anzahl der Stellplätze	293 Stpl.
Mietertrag (Rohertrag) pro Jahr: € 50/Stpl. x 293 Stpl. x 12 Monate	€ 175.800
Mietertrag pro m² Grundstücksfläche und Jahr (€ 175.800 / 2.943 m²) rd.	€ 60/m²

Nach der von Gerardy entwickelten, ertragsorientierten Wertableitung ergibt sich damit der folgende Bodenwert bei einer Parkhausnutzung:

$$\text{€ 60/m}^2^{1,0897} \times 1,8691 = \text{rd. € 160/m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$$

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie der Art und dem Maß der realisierten Parkhausnutzung ergibt sich damit für das Parkhausgrundstück der folgende Bodenwert.

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Wert pro m ²	Bodenwert
Flst.Nr. 7228	2.943	160 €	470.880 €
zur Rundung			-880 €
Bodenwert insgesamt	2.943		470.000 €

Bodenwert des Grundstücks

Abgeleitet aus der Ertragsfähigkeit als Parkhausgrundstück wird der Bodenwert des Grundstücks Konrad-Zuse-Straße 19 (Flst. Nr. 7228) in 71032 Böblingen unter Berücksichtigung der bestehenden Parkhausnutzung nach § 16.Abs. 4 ImmoWertV als Bemessungsgrundlage für einen Erbbauzins in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität am Bewertungsstichtag 01.12.2016 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren wie folgt ermittelt:

€ 470.000

in Worten: Euro Vierhundertsiebzigttausend

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 05.12.2016

Dipl.- Ing. Markus Laiblin



Gutachten

2016 - 208

Anlage 5b zu
Vergabeunterlagen
Parkhaus Flugfeld

zur Ermittlung des Verkehrswertes

der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert) des Parkhauses

auf dem Grundstück Konrad-Zuse-Straße 19 (Flst. Nr. 7228) in 71032 Böblingen

unter Berücksichtigung von Nutzungsrechten (Dienstbarkeiten und Baulasten) an 162 Stellplätzen

Auftraggeber und
Eigentümer

: Zweckverband Flugfeld
Böblingen / Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen

Bewertungsstichtag

: 01. Dezember 2016

Ortsbesichtigung

: 30. März 2015



Verkehrswert der
baulichen Anlagen

€ 1.350.000

INHALTSVERZEICHNIS

I AUFTRAG UND VORBEMERKUNG	3
Auftraggeber	3
Vorbemerkung und Auftrag	3
Allgemeine Unterlagen	4
Objektbezogene Unterlagen	5
Wertermittlungstichtag	5
Ortsbesichtigung	5
Grundbuchamt	5
Flurstück	5
Eigentümer	5
Dingliche Rechte und Belastungen	6
Baulastenverzeichnis	6
Baugenehmigung	6
Fotovoltaikanlage	6
Bewertungsgrundsätze	8
II BESCHREIBUNG DES OBJEKTES	10
Beschreibung der baulichen Anlagen	10
III WERTERMITTLUNG	11
Vorbemerkung zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen	11
Berechnung des Sachwertes der baulichen Anlagen	12
Ermittlung der marktüblich erzielbaren Roherträge	13
Vorbemerkung zur Ermittlung des Ertragswertes	13
Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen	15

Zusammenstellung der Werte	16
Begründung des Verkehrswertes	16
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	16
Kennzahlen (ohne Berücksichtigung der Nutzungsrechte)	16
Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse	16
Anpassung wegen besonderer Objektmerkmale	17
Verkehrswert / Marktwert der baulichen Anlagen	19

Anlagen:

1. BGF (Bruttogrundflächenberechnung)
2. Stadtplanausschnitt
3. Lageplan
4. Objektfotos

I Auftrag und Vorbemerkung

Auftraggeber

Zweckverband Flugfeld
Böblingen / Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen

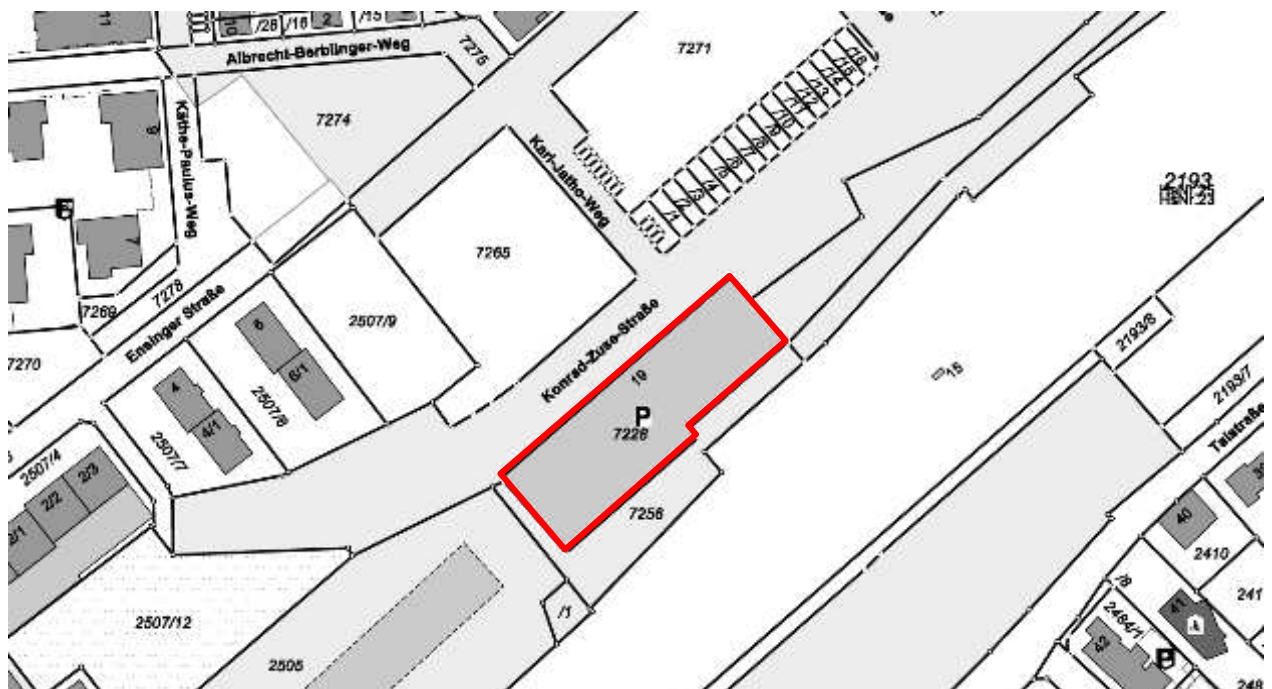
Vorbemerkung und Auftrag

Ermittelt werden soll der Marktwert (Verkehrswert i.S. § 194 BauGB) der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert) für das Parkhaus auf dem Grundstück Konrad-Zuse-Straße 19 in 71034 Böblingen am Bewertungsstichtag 01.12.2016.

Das Parkhaus umfasst 293 Stellplätze auf drei Parkebenen. Von diesen 293 Stellplätzen sind nach einer Aufstellung der Auftraggeber derzeit 134 Stellplätze als Nutzungsrechte (Grunddienstbarkeiten oder Baulasten) vergeben sowie weitere 28 Stellplätze als Baulasten, die aber nur bauordnungsrechtlich und nicht nutzungsrechtlich vergeben sind (= 134 Stpl. + 28 Stpl. = 162 Stpl.). Die Bewertung des Objektes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der insgesamt 162 Nutzungsrechte im unbelasteten Zustand. Anschließend wird die aus den 162 Nutzungsrechten resultierende Wertminderung ermittelt.

Das Parkhausgrundstück ist in dem folgenden Lageplanausschnitt rot umrandet.

Lageplan mit Grundstücksabgrenzung



Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Feststellungen zum Zustand des Grundstücks, den Rechten und Belastungen sowie den baulichen Anlagen werden nur in der Art und dem Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung und das jeweilige Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind.

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen durchgeführt. Für die Bewertung wird der Zustand zu Grunde gelegt, der nach den vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren. Die Beschreibung des Grundstückes und der baulichen Anlagen beruht auf der Ortsbesichtigung und den erhaltenen Auskünften. Es handelt sich nicht um eine vollständige Aufzählung, sondern um eine Übersicht, die der allgemeinen Darstellung dient.

Es wird davon ausgegangen und für die Bewertung unterstellt, dass notwendige Genehmigungen hinsichtlich des Bestandes und Nutzung der baulichen Anlagen vorliegen bzw. gegebenenfalls erteilt werden.

Das Gutachten wird ausschließlich für den genannten Zweck angefertigt und darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Einer Weitergabe des Gutachtens an die Städte Sindelfingen und Böblingen wird hiermit zugestimmt.

Allgemeine Unterlagen

Der Wertermittlung liegen die folgenden Unterlagen in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
2. Baugesetzbuch (BauGB)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
4. Landesbauordnung BW
5. DIN 277-2 / 2000
6. Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV)
7. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
8. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
9. Baupreisindizes des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in Stuttgart
10. Einschlägige Fachliteratur

Objektbezogene Unterlagen

Für die Wertermittlung standen die folgenden, objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung:

1. Lageplan M 1:1000
2. Grundriss, Schnitt und Ansichten
3. Grundbuchauszug vom 07.05.2015 (letzte Eintragung vom 10.12.2014)
4. Vertragliche Regelungen Ablöse und Dauerentgelte mit den Käufern
5. Übersicht Ablösebeträge
6. Anlagenbuchhaltung Parkhaus (Stand 31.12.2014)
7. Übersicht der Stadtwerke Sindelfingen über monatliche Entgelte (Dauerparkplätze)
8. Nutzungsvertrag für Fotovoltaikanlage vom 17. / 20.08.2009
9. Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses Böblingen
10. Feststellungen beim Ortstermin

Wertermittlungstichtag

Bewertungstichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und für die Grundstücksqualität ist der 01.12.2016.

Ortsbesichtigung

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Gebäudes wurde am 30.03.2015 mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Maßüberprüfungen oder Funktionsüberprüfungen von haustechnischen Anlagen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen
Grundbuchbezirk: Böblingen
Grundbuch Heft Nr. : 28.304

Flurstück

Gemarkung: Böblingen
Flst. Nr.: 7228
Größe: 2.943 m²

Eigentümer

Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

Dingliche Rechte und Belastungen

Die Abteilung II des Grundbuches enthält folgende Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Bahn AG, Berlin.

Betr. Duldung von Immissionen aus Bahnanlagen, Bahnbetrieb und Telekommunikationsanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Bewilligung vom 25.01.2007; Eingetragen am 01.03.2007

Es bestehen 13 Grunddienstbarkeiten für insgesamt 39 PKW-Stellplätze mit folgendem Inhalt:

Grunddienstbarkeit auflösend bedingt (Recht zur Nutzung des PKW-Stellplatzes (bzw. Stellplätze) sowie der zu dieser Fläche führenden Verkehrsfläche zum Gehen und Fahren. Für die jeweiligen Eigentümer unterschiedlicher Wohnungs-bzw. Teileigentümer oder Grundstücke.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis lag nicht vor. Nach einer Aufstellung des Auftraggebers vom 02.12.2016 bestehen insgesamt 162 Stellplatzbaulasten, wovon für den Zweckverband 8 Stellplätze eingetragen sind, 68 Stellplätze für die BWG, 28 Stellplätze für das Siedlungswerk, 11 Stellplätze für den Internationalen Bund und 47 Stellplätze für die KVBW. In der Summe ergeben sich 162 Baulasten für das Parkhaus.

Die Bewertung des Objektes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der insgesamt 162 Nutzungsrechte im unbelasteten Zustand. Anschließend wird die aus den 162 Nutzungsrechten resultierende Wertminderung ermittelt

Baugenehmigung

Das zu bewertende Parkhaus wurde 2009 errichtet. Die Baugenehmigung liegt dem Gutachter nicht vor. Es wird davon ausgegangen und für die Bewertung unterstellt, dass die bestehende Bausubstanz und die Nutzung baurechtlich genehmigt sind und die Schlussabnahme ordnungsgemäß erfolgt ist.

Fotovoltaikanlage

Zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen und den Stadtwerken Sindelfingen GmbH besteht ein Nutzungsvertrag über die von den Stadtwerken Sindelfingen auf dem Parkhausdach errichtete Fotovoltaikanlage. Folgende Nutzungsrechte wurden im Vertrag vom 17./20.08.2009 geregelt:

- 1. Der Zweckverband gestattet den Stadtwerken, auf der in dem beigefügten Plan gekennzeichneten Fläche (Anlage 1-a bis 1-e, nachfolgend „Vertragsgegenstand“) des Dachs des Parkhaus-*

ses auf dem Flugfeld, Flurstück Nr. 2193/10, Konrad-Zuse-Straße, Böblingen, eine Fotovoltaikanlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.

2. Der Zweckverband oder ein von ihm beauftragter Dritter ermöglicht den Stadtwerken den jederzeitigen Zugang zur Fotovoltaikanlage. „Jederzeit“ bedeutet den Zugang zu den technischen Teilen der gesamten Anlage montags bis samstags zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr. Auf den entsprechenden Parkhausbetrieb ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

3. Die Stadtwerke können die vom Zweckverband zur Verfügung gestellten Flächen des Vertragsgegenstands nicht Dritten zur Nutzung überlassen. Der Zweckverband wiederum räumt den Stadtwerken ein ausschließliches Recht zur Nutzung des Vertragsgegenstands ein.

4. Sämtliche von den Stadtwerken in Ausübung ihrer Rechte aus diesem Nutzungsvertrag mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Anlagen und Einrichtungen verbleiben auch nach Ablauf der Vertragszeit im Eigentum der Stadtwerke und gehen nicht auf den Zweckverband über.

5. Die Einspeisung der Fotovoltaikanlage erfolgt mittels Wechselrichter in das Niederspannungsnetz der öffentlichen Stromversorgung

Nutzungspauschale für Fotovoltaikanlage:

Der für die Nutzung des Vertragsgegenstands vereinbarte jährliche Mietzins wird aus der tatsächlich installierten Leistung ermittelt und beträgt 10,00 EikWp/a ((netto) Anlage 2-a bis 2-b) ab dem Datum der Inbetriebnahme, spätestens aber ab 01.01.2010.

Es erfolgt eine schriftliche Mitteilung durch die Stadtwerke. Nach Angaben der Auftraggeber ergibt sich für den Vertragsgegenstand eine Gesamtleistung von 202 kWp. Daraus resultiert eine jährliche Nutzungspauschale von 2020,- € netto p.a. zahlbar jeweils am 1. Juli jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr.

Vertragsdauer:

Der Mietvertrag beginnt am Tag der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die jährliche Nutzungspauschale wird auf den Seiten 17 / 18 berücksichtigt.

Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (i.S. § 194 BauGB) ist ein Marktwert, der sich nach den gewöhnlichen Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes richtet. Er wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt werden kann.

Für die Bewertung gibt es nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei normierte Verfahren: Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 15 und 16 ImmoWertV), das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das **Sachwertverfahren** (§§ 21 bis 23 ImmoWertV). Anzuwenden ist das der Nutzung des zu bewertenden Objektes entsprechende 'marktübliche' Verfahren.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird zur Ermittlung des Bodenwertes angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbaren Grundstücken, sind die Bodenwerte abzuleiten.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, sofern diese entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage, und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und der üblichen Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Zusätzlich zu den eigentlichen Bodenwerten müssen die Erschließungskosten bzw. der Wert der äußeren Erschließung berücksichtigt werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Richtwertgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück ab, ist dies durch Zu- oder Abschläge bzw. durch eine entsprechende Umrechnung mit Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zur Bewertung von Gebäuden und Außenanlagen wird vorrangig das Sach- oder das Ertragswertverfahren angewendet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (als Zeitwert) zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen ist aus den angemessenen Herstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung, Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die baulichen Anlagen umfassen neben dem Gebäude auch die Außenanlagen wie z.B. die Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege, Hofbefestigungen, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern u.ä.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag

(nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Aus welchem dieser Verfahren der Verkehrswert abzuleiten ist, richtet sich nach den Umständen jedes einzelnen Objektes. Entscheidend ist ausschließlich, nach welchen Kriterien der Grundstücksmarkt bzw. der jeweilige Teilmarkt ein Grundstück beurteilt.

Der Wert von Eigentumswohnungen, typisierten Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wird marktüblich durch direkten Vergleich (Vergleichswertverfahren) ermittelt, sofern aus Kaufpreisauswertungen eine genügend große Anzahl von Vergleichswerten zur Verfügung steht, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale zugeordnet werden können.

Einfamilienhäuser sowie kleinere gemischt genutzte Gebäude und kleine Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe) werden in der Regel zur Eigennutzung gehandelt und nicht als Renditeobjekte. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher weniger die Ertragsfähigkeit des Objektes im Vordergrund als vielmehr die Orientierung an den Herstellungskosten vergleichbarer Gebäude. Maßgebend für den Verkehrswert solcher Objekte ist daher in der Regel der Sachwert.

Dagegen werden größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, größere Gewerbe- und Industriebetriebe, Parkhäuser und Tiefgaragen sowie Büro- oder Gewerbeeinheiten als Teileigentum in der Regel als Renditeobjekte gehandelt. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher überwiegend die Ertragsfähigkeit des Objektes im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert führt daher bei solchen Objekten zu marktgerechteren Werten.

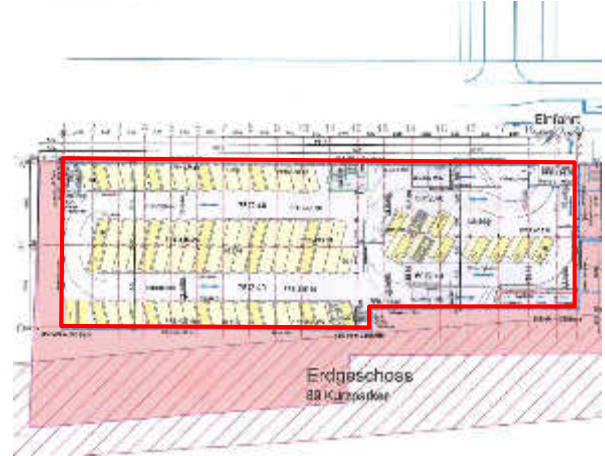
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2009 errichtetes dreigeschossiges Parkhaus mit insgesamt 293 Stellplätzen. Das Objekt befindet sich in Böblingen auf dem Flugfeld südlich der Konrad - Zuse - Straße und nördlich angrenzen an die Gleistrasse des Böblinger Bahnhofes. Vergleichbare Parkhäuser werden marktüblich überwiegend nach Renditegesichtspunkten gehandelt.

Maßgebend für den Verkehrswert des zu bewertenden Parkhauses (Gebäudewert ohne Bodenwertanteil) ist daher der Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist nur in zweiter Linie von Bedeutung und wird als Kontrollgröße für die ermittelten Werte berechnet.

Das Parkhaus umfasst 293 Stellplätze auf drei Parkebenen. Von diesen 293 Stellplätzen sind nach Angabe des Auftraggebers derzeit 162 Stellplätze als Nutzungsrechte (Grunddienstbarkeiten oder Baulasten) vergeben. Die Bewertung des Objektes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der 162 Nutzungsrechte im unbelasteten Zustand. Anschließend wird die aus den 162 Nutzungsrechten resultierende Wertminderung ermittelt.

II Beschreibung des Objektes

Beschreibung der baulichen Anlagen



Baujahr :	2009
Gebäudetyp:	Dreigeschossiges Parkhaus
Nutzung :	Insgesamt 293 PKW-Stellplätze auf 3 Ebenen (EG, 1.OG + 2.OG)
Bauweise:	Stahlverbundkonstruktion
Außenwände :	EG: Stahlbeton massiv 1.+2.OG: Fassade mit farbigem Profilbauglas an der Nordwestseite Richtung Wohnbebauung Offene Fassade an der Südostseite Richtung Bahngleise Südwestseite tlw. Trapezblech
Decken:	Betonfertigteilkonstruktion
Dach:	Flach geneigtes Satteldach in Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung
Fenster:	Treppenhaus: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	Zwei Stahlgitterrolltore
Bodenbeläge:	EG: Verbundpflaster, OG beschichtete Betonelemente
Elektroinstallation:	Lichtstrom entsprechend Bedarf
Ausstattung:	Dem Baujahr entsprechende, gute Gebäudeausstattung. Natürliche Belüftung der Parkdecks (ohne Lüftungsanlage)
Unterhaltungszustand:	Insgesamt guter Unterhaltungszustand, keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände erkennbar
Außenanlagen:	Keine
Aufzug:	EG bis 2.OG, Baujahr 2009, 675 kg bzw. 9 Personen
Sonstige Einbauten:	Schrankenanlage sowie Kassenautomat für Kurzparkler
Sonstige Aufbauten:	Fotovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche (Eigentümer die Stadtwerke Sindelfingen GmbH)

III Wertermittlung

Vorbemerkung zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen vorgenommen. Sie können von der DIN 277 abweichen und sind nur als Grundlage für diese Wertermittlung zu verwenden. Die detaillierten Berechnungen sind in der Anlage 1 zu diesem Gutachten aufgeführt.

Normalherstellungskosten

In Anlehnung an die BKI – Baukostendaten sowie Erfahrungswerte werden die Normalherstellungskosten des zu bewertenden Parkhauses entsprechend den Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276/1993 unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Gebäudekonzeption sowie der Gebäudeausstattung bezogen auf das Baukostenniveau im Jahr 2000 mit € 250 / m² BGF angesetzt:

Die angesetzten Normalherstellungskosten werden über den Baukostenindex auf das Preisniveau am Bewertungsstichtag umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (für Planung, Baudurchführung, behördliche Genehmigungen und Prüfungen) werden entsprechend den NHK 2000 mit 8% der reinen Baukosten angesetzt.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen umfasst die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Zufahrtsrampen. Er wird anhand von Erfahrungswerten pauschal mit 2% des Herstellungswertes des Gebäudes angesetzt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes zur üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes durch wertverbessernde Instandsetzungen bzw. Modernisierungen verlängert worden oder hat unterlassene Instandhaltung zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist die Wertminderung wegen Alters an die geänderte Restnutzungsdauer des Gebäudes anzupassen.

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Parkhäuser von 50 Jahren wird die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes am Bewertungsstichtag mit 43 Jahren angesetzt. Dies entspricht einer linearen Alterswertminderung von 14 %.

Nach diesen Wertansätzen ergibt sich für das Objekt der folgende Sachwert der baulichen Anlagen.

Berechnung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Flugfeld Parkhaus, Konrad-Zuse-Straße 19

Wertermittlungsstichtag:	01.12.2016			
Baukostenindex:	142,6			
Basisjahr:	2000			
Bezeichnung	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	Baukosten 2000 in € / m ² BGF	Baukosten 2016 in €/m ² BGF	Normalherstellungskosten 2016
Parkhaus	8.885	250 €	357 €	3.171.945 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen		2%		63.439 €
				3.235.384 €
zzgl. Baunebenkosten		8%		258.831 €
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag				3.494.215 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		50		
Restnutzungsdauer in Jahren		43		
Alter (fiktiv) in Jahren		7		
abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)		14,00%		-489.190 €
Zur Rundung				-25 €
Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert)				3.005.000 €

Ermittlung der marktüblich erzielbaren Roherträge

Marktüblich erzielbare Roherträge

Für die folgende Ertragswertberechnung wird für das Parkhaus eine Vermietung der Stellplätze an Dauermieter unterstellt. Für Kurzzeitparker können ggf. abweichende Mieterträge erzielt werden. Allerdings entstehen dann auch abweichende Verwaltungskostenansätze und Betriebskostenansätze.

Die marktüblich erzielbaren Mieterträge werden für das Parkhaus anhand von Vergleichsmieten aus dem Umfeld mit € 50,00 pro Stellplatz und Monat als Nettomiete ohne MwSt. angesetzt.

Vorbemerkung zur Ermittlung des Ertragswertes

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Nettokalnmieten) abzgl. der Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten umfassen das Mietausfallwagnis, die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und die Betriebskosten.

Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in den ermittelten Mietansätzen nicht enthalten. Bei Parkhausgrundstücken werden marktüblich Pauschalmieten ohne zusätzliche Betriebskostenanteile vereinbart. Die vom Eigentümer zu tragenden Betriebskosten (vorrangig für Lichtstrom, Grundsteuer und Versicherungen) werden mit 5% des Rohertrages angesetzt. Das entspricht rd. € 8.800 p.a.

Mietausfallwagnis

Das kalkulatorische Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 entsprechend der Nutzung als Parkhaus, der Grundstückslage und dem Bedarf an Stellplätzen an diesem Standort mit 4% des Rohertrages angesetzt.

Verwaltungskosten

Die kalkulatorische Verwaltungskostenpauschale wird entsprechend der Parkhausnutzung pauschal mit 5% des Rohertrages angesetzt. Das entspricht rd. € 8.900 p.a. bzw. rd. € 30 pro Stellplatz und Jahr und liegt damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Instandhaltungskosten

Die Kosten für die reine Instandhaltung des Parkhauses (ohne Modernisierungskosten) werden in marktüblicher Höhe mit € 30 pro Stellplatz und Jahr angesetzt. Das entspricht kalkulatorischen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 8.790 pro Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen damit in der Summe rd. 19 % des Jahresrohertrages und liegen damit in Relation zu dem angesetzten Mietniveau in einer marktüblichen Bandbreite.

Reinertrag

Der Reinertrag des Grundstückes wird aufgeteilt in einen Bodenwertanteil und einen Gebäudeanteil, indem der Jahresreinertrag des Grundstückes um den marktüblichen Verzinsungsbetrag (Liegenschaftszinssatz) des Bodenwertes gemindert wird. Der so ermittelte Ertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit dem Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude ergibt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Nach den regionalen Marktverhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Konzeption und der Nutzung des Gebäudes als Parkhaus in Anlehnung an die Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte in Böblingen 5,5% angesetzt.

Für das zu bewertende Parkhaus ergibt sich der für die Kapitalisierung des Reinertrages anzusetzende Barwertfaktor aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,5%.

Zu verzinsender Bodenwertanteil

Der bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen zu verzinsende Bodenwert wurde in einem separaten Gutachten entsprechend der Parkhausnutzung mit € 470.000 ermittelt.

Nach diesen Wertansätzen ergibt sich für das Gesamtobjekt der folgende Ertragswert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert).

Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Flugfeld Parkhaus, Konrad-Zuse-Straße 19

Marktüblich erzielbare Mieterträge							
PKW - Stellplätze	293	Stpl.	50,00 € =	14.650 €			
Rohertrag pro Monat:	293	Stpl.			14.650 €		
					x 12		
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag						175.800 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten :							
- Kalkulatorisches Mietausfallwagnis			4,00%			-7.032 €	
- Verwaltungskostenpauschale			5,00%			-8.790 €	
- Instandhaltungskosten pro Stellplatz	293	Stpl.	30,00 €			-8.790 €	
- nicht umlagefähige Betriebskosten			5,00%			-8.790 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt p.a.	-33.402 €	=	-19,00%				
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag						142.398 €	
abzgl. Ertragsanteil Grund und Boden: Liegenschaftszinssatz							
			5,50%				
aus einem Bodenwertanteil von			470.000 €			-25.850 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen						116.548 €	
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer (Jahre)							
			43	Jahren		16,363	
und einem Liegenschaftszinssatz von							
			5,50%				
Ertragswert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert)						(gerundet) 1.910.000	

Zusammenstellung der Werte

Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert)	€	3.005.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert)	€	1.910.000

Begründung des Verkehrswertes

Vergleichbare Parkhausobjekte werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Maßgebend für den Verkehrswert des zu bewertenden Parkhauses (ohne Bodenwert) ist daher der Ertragswert der baulichen Anlagen (vgl. Bewertungsgrundsätze). Der Sachwert der baulichen Anlagen ist nur in zweiter Linie von Bedeutung und wurde als Kontrollgröße für die ermittelten Werte berechnet.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur allgemeinen Marktanpassung vorgenommen, da sich die Marktsituation bereits in den marktüblich erzielbaren Mietansätzen, dem Mietausfallwagnis (Bewirtschaftungskosten) und dem Liegenschaftszinssatz ausdrücken.

Kennzahlen (ohne Berücksichtigung der Nutzungsrechte)

Zur Herstellung einer Vergleichbarkeit wird zu dem Verkehrswert der baulichen Anlagen in Höhe von € 1.910.000 der bei der Ertragswertberechnung angehaltene Bodenwertanteil in Höhe von € 470.000 hinzuaddiert. Die folgenden Kennzahlen beziehen sich damit auf einen Gesamtwert inkl. Bodenwertanteil in Höhe von € 2.380.000)

Jahresrohertrag : Verkehrswert zzgl. Bodenwertanteil)	7,39%	Jahresrohertrag (€ 158.220)
Jahresreinertrag : Verkehrswert zzgl. Bodenwertanteil)	5,98%	(Jahresreinertrag € 127.279)
Der Verkehrswert (zzgl. Bodenwertanteil) entspricht der	13,54	Jahresrohertrag (€ 158.220)
Der Verkehrswert (zzgl. Bodenwertanteil) entspricht rd.	8.123 €	pro Stellplatz (293 Stpl.)

Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Der Ermittelte Ertragswert (zzgl. Bodenwertanteil) entspricht einem Ertragswert pro PKW – Stellplatz in Höhe von rd. **€ 8.120**. Nach dem Grundstückmarktbericht des Gutachterausschusses in Böblingen werden für Parkhaus- oder Tiefgaragenstellplätze in Form von Teileigentum in Böblingen Kaufpreise in Abhängigkeit des Baualters in einer Bandbreite von € 10.000 bis € 14.000 pro Stellplatz bezahlt. Der ermittelte Ertragswert für das Gesamtobjekt als Parkhaus liegt damit rd. 30% unterhalb der Kaufpreise von Einzelstellplätzen bei Wohnungs- und Teileigentum und damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Anpassung wegen besonderer Objektmerkmale

Minderträge durch bestehende Nutzungsrechte an 162 Stellplätzen

Das Parkhaus umfasst 293 Stellplätze auf drei Parkebenen. Von diesen 293 Stellplätzen sind nach einer Aufstellung der Auftraggeber vom 02.12.2016 derzeit 134 Stellplätze als Nutzungsrechte (Grunddienstbarkeiten oder Baulasten) vergeben sowie weitere 28 Stellplätze als Baulasten, die aber nur bauordnungsrechtlich und nicht nutzungsrechtlich vergeben sind (= 134 Stpl. + 28 Stpl. = 162 Stpl.). Nach Angaben der Auftraggeber bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten oder Baulasten.

Für die Nutzungsrechte der 134 vergebenen Stellplätze wurden nach Angaben des Auftraggebers Entschädigungsbeträge als Einmalzahlungen geleistet.

Für die weiteren 28 mit Baulasten belasteten Stellplätze bestehen die Baulasten nach Angaben der Auftraggeber nur bauordnungsrechtlich und nicht nutzungsrechtlich. Diese 28 Stellplätze sind nach Angaben der Auftraggeber dementsprechend vermietbar.

Von den 134 vergebenen Stellplätze bezahlen jedoch derzeit 81 Nutzungsberechtigte eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von derzeit Netto € 28,84 pro Stellplatz und Monat sowie 53 Nutzungsberechtigte € 26,50, unabhängig von den tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Eine Jahresabrechnung der tatsächlichen Kosten findet nach Angaben der Auftraggeber nicht statt. Die Betriebskostenpauschale ist über eine Indexanpassung (VPI) jährlich wertgesichert.

Die Betriebskostenpauschale umfasst nach Angaben der Auftraggeber neben den tatsächlichen Betriebskosten (Strom, Versicherungen, Grundsteuer usw.) auch die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungskosten (für Wartungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen usw.).

Die Betriebskostenpauschale ist dementsprechend eher als Bewirtschaftungskostenpauschale im Sinne von § 19 ImmoWertV zu beurteilen. Aus den bestehenden Nutzungsrechten für die 134 PKW – Stellplätze resultiert für das Objekt die folgende Wertminderung

Mindererträge durch bestehende Nutzungsrechte					
Minderertrag der 134 PKW - Stellplätze	134	Stpl.	-50,00 € =		-6.700 €
					x 12
Minderertrag pro Jahr (Rohrertrag)					-80.400 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten :					
- Kalkulatorisches Mietausfallwagnis			4,00%		3.216 €
- Verwaltungskostenpauschale			5,00%		4.020 €
- Instandhaltungskosten pro Stellplatz	134	Stpl.	30,00 €		4.020 €
- nicht umlagefähige Betriebskosten			5,00%		4.020 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt p.a.	15.276 €	=	-19,00%		
Minderertrag pro Jahr (Reinertrag)					-65.124 €
zzgl. Ertrag aus der bestehenden Bewirtschaftungskostenvereinbarung:					
vertragliche Bewirtschaftungskosten p.a.	81	Stpl. X	346 € =	28.026 €	
vertragliche Bewirtschaftungskosten p.a.	53	Stpl. X	318 € =	16.854 €	
abzgl. kalkulatorische Bewirtschaftungskosten p.a. (s.o.)					-15.276 €
Differenz zwischen kalkulatorischen- und vereinbarten Bewirtschaftungskosten p.a.					29.604 €
Minderertrag als Reinertrag pro Jahr					-35.520 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer (Jahre)			43	Jahren	16,363
und einem Liegenschaftszinssatz von			5,5%		
Minderertrag aus den bestehenden Nutzungsrechten insgesamt				(gerundet)	-580.000

Nutzungspauschale für Fotovoltaikanlage:

Der für die Nutzung des Vertragsgegenstands vereinbarte jährliche Mietzins für die Nutzung der Dachfläche für eine Fotovoltaikanlage wird aus der tatsächlich installierten Leistung ermittelt und beträgt 10,00 EikWp/a (netto) ab dem Datum der Inbetriebnahme, spätestens aber ab 01.01.2010.

Es erfolgt eine schriftliche Mitteilung durch die Stadtwerke. Nach Angaben der Auftraggeber ergibt sich für den Vertragsgegenstand eine Gesamtleistung von 202 kWp. Daraus resultiert eine jährliche Nutzungspauschale von **2020,- € netto p.a.** zahlbar jeweils am 1. Juli jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr. Der Mietvertrag begann am Tag der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Aus dem Nutzungsrecht der Dachflächen für den Betrieb einer Fotovoltaikanlage resultiert damit für die Restlaufzeit des Nutzungsrechtes von 13 Jahren der folgende, kapitalisierte Ertrag:

Mietertrag Dachfläche (Fotovoltaikanlage)					
Mietertrag pro Jahr (als Pauschale)					2.020 €
Barwertfaktor bei einer Restlaufzeit des Mietvertrages von			13	Jahren	9,117
und einem Liegenschaftszinssatz von			5,5%		
Barwert der Mieterträge Dachfläche (Fotovoltaikanlage)				(gerundet)	18.000

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsrechte an 162 Stellplätzen sowie dem Nutzungsrecht der Dachflächen für eine Fotovoltaikanlage ergibt sich damit für das Gesamtobjekt der folgende Verkehrswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der Nutzungsrechte	€ 1.910.000
zzgl. Barwert der Mieterträge Dachfläche (Fotovoltaikanlage)	€ 18.000
abzgl. Wertminderung infolge der Nutzungsrechte für 134 Stellplätze	- € 580.000
<u>Zur Rundung</u>	<u>€ 2.000</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Nutzungsrechte	€ 1.350.000

Verkehrswert / Marktwert der baulichen Anlagen

Abgeleitet aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen wird der Verkehrswert der baulichen Anlagen des Parkhauses auf dem Grundstück Konrad-Zuse-Straße 19 (Flst. Nr. 7228) in 71032 Böblingen unter Berücksichtigung von Nutzungsrechten (Dienstbarkeiten und Baulasten) an 162 Stellplätzen sowie der bestehenden Photovoltaikanlage am Bewertungsstichtag 01.12.2016 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren wie folgt ermittelt:

€ 1.350.000

in Worten: Euro Einmilliendrehundertfünfzigtausend

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 05.12.2016

Dipl.- Ing. Markus Laiblin

Anlage 6
zu den Vergabeunterlagen
Konzessionsvergabeverfahren Parkhaus
Flugfeld



Notar

[REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Beglaubigte Abschrift

Die angeheftete Urkunde wird beglaubigt.

Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird
bestätigt.

Stuttgart, den [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Urkundenrolle Nr. [REDACTED] /2010

Stuttgart

Geschehen am 20.05.2010
- am zwanzigsten Mai zweitausendzehn -

Vor mir, dem

Notar [REDACTED]
mit dem Amtssitz in Stuttgart

(Anschrift: [REDACTED])

erscheint heute in meinen Amtsräumen, von Person bekannt:

1. Herr [REDACTED]
geschäftsansässig in [REDACTED] Böblingen, [REDACTED]
geboren am [REDACTED]

mit der Erklärung, nachstehend nicht in eigenem Namen zu handeln, sondern als Bevollmächtigter des

Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

(Anschrift: 71032 Böblingen, Stuttgarter Str. 8)

nachfolgend „Eigentümer“ genannt -;

aufgrund Vollmacht vom 14.12.2008, welche in Urschrift vorliegt und von welcher eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde beigelegt ist.

2. Herr [REDACTED]
geschäftsansässig in [REDACTED]
geb. am [REDACTED]

mit der Erklärung, nachstehend nicht in eigenem Namen zu handeln, sondern als Bevollmächtigter von

a) [REDACTED]
[REDACTED]
(Anschrift: [REDACTED])
- nachstehend auch kurz „[REDACTED]“ genannt -
Eigentümer der im Grundbuch von Böblingen Blatt [REDACTED]
[REDACTED] eingetragenen Grundbesitzes
aufgrund Vollmacht vom [REDACTED] (UR Nr. [REDACTED] des
Notars [REDACTED]), die in Ausfertigung vorlag
und von der dieser Urkunde eine beglaubigte Abschrift bei-
gefügt ist,

b) Herr [REDACTED]
[REDACTED], Eigentümer des im Grundbuch von
Böblingen Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundbesit-
zes Flst. [REDACTED]
aufgrund mündlich ertellter Vollmacht, mit dem Versprechen
ordnungsgemäße Vollmachtsbestätigung nachzureichen
ohne dafür zu haften;

c) Eheleute [REDACTED]
[REDACTED], Eigentümer des im Grundbuch von Böh-
lingen Blatt [REDACTED] BV [REDACTED] eingetragenen Wohnungsei-
gentums Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]

aufgrund Vollmacht in Teil B Ziffer 1 lit. b) der Kaufvertrags-
urkunde vom [REDACTED] (UR [REDACTED]) des Notars
[REDACTED].

lit. a) bis c) nachstehend „Dienstbarkeitsberechtigter“ genannt -

Die Erschienenen erklären zur notariellen Urkunde:

A. Eigentumsverhältnisse

1. Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist im Grund-
buch von Böblingen Nr. 28304 des Grundbuchamts Böblingen als
Eigentümer des folgenden Grundstücks eingetragen:

BV lfd. Nr. 5

Flurstück Nr. 7228 mit 2.943 m²

Konrad-Zuse-Straße 19, Gebäude- und Freifläche

- nachfolgend „Parkhausgrundstück“ oder „dienendes Grund-
stück“ genannt -

2. Der Dienstbarkeitsberechtigte als Eigentümer der in Ziffer 2 lit. a) bis
c) im Eingang der Urkunde und in Spalte 2 der Anlage 1 aufge-
führten und in den dort genannten Grundbüchern von Böblingen
eingetragenen Grundstücken, und Wohnungs- und Teileigentums-
einheiten.

- nachfolgend „Eigentumseinheiten“ genannt -

B. Bestellung von Grunddienstbarkeiten

1. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** hiermit zu Lasten des Parkhausgrundstücks die Eintragung je einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der in Spalte 2 der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Für jede laufende Nummer der Spalte 1 der Anlage 1 ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt des Abschnitts C. einzutragen, wobei die in C. 1. jeweils einzusetzende Stellplatznummer der Spalte 4 der Anlage 1 zu entnehmen ist.
2. Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit den im Eingang der Urkunde unter Ziffer 2 lit. a) genannten Dienstbarkeitsberechtigten, [REDACTED] – widerruflich, ohne das Recht zur Erteilung von Untervollmacht und auf eigene Kosten –, die Berechtigten der gemäß Ziffer 1 bestellten Dienstbarkeiten bezogen auf die im Eigentum des Siedlungswerks stehenden Einheiten zu ändern, um Stellplätze den jeweiligen Eigentümern von Häusern oder Wohnungen auf dem Baufeld [REDACTED] zuzuordnen. Erstreckt sich eine Dienstbarkeit auf mehrere Stellplätze, umfasst die Vollmacht auch die Befugnis, die Dienstbarkeit zu teilen, also Stellplätze aus der bestellten Dienstbarkeit herauszunehmen und hierfür separate Grunddienstbarkeiten mit dem Inhalt des Abschnitts C. dieser Urkunde für Eigentümer von Häusern oder Wohnungen auf dem Baufeld [REDACTED] zu bewilligen. Jede in Ausübung dieser Vollmacht bewirkte Rechtsänderung ist dem Eigentümer gegenüber unverzüglich unter Übersendung eines aktuellen Grundbuchauszugs und unter Angabe von Name und Anschrift der Person des Berechtigten anzuzeigen.
3. Jede Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der jeweils berechtigten Eigentumseinheit zu vermerken.
4. Die Dienstbarkeiten sind vor etwaigen Belastungen in Abteilung III an nächster freier Rangstelle einzutragen.

5. Der Dienstbarkeitsberechtigte trägt die Kosten des Betriebs (insbesondere die in § 2 der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils oder – bei Aufhebung – zuletzt geltenden Fassung aufgeführten Betriebskosten), die Kosten der Verwaltung und die Kosten der Unterhaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (einschließlich Rücklagen für während der Dauer der Dienstbarkeit anfallende derartige Kosten) des Parkhauses und der zugehörigen Zu- und Abfahrten, technischen Anlagen und Einrichtungen im Verhältnis der Anzahl der Stellplätze, auf die sich die Dienstbarkeit erstreckt, zur Gesamtzahl aller Stellplätze im Parkhaus.

Zur Deckung dieser Kosten zahlt der Dienstbarkeitsberechtigte an den Eigentümer oder dessen Beauftragten je Stellplatz und je Monat einen Betrag in Höhe von **26,50 EUR**. Bei diesem Betrag handelt es sich um eine Pauschale; eine Abrechnung über die Kosten findet nicht statt. Diese Kostenpauschale verändert sich automatisch nach den Bestimmungen der Wertsicherungsklausel in folgender Ziffer 6.

Die Zahlungspflicht beginnt mit der Übergabe der Stellplätze an den Dienstbarkeitsberechtigten oder den vom Dienstbarkeitsberechtigten benannten Berechtigten und endet mit Erlöschen der Dienstbarkeit. Die monatlichen Zahlungen sind am 3. Werktag eines jeden Monats fällig.

6. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt für den Monat November eines jeden Jahres festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland („VPI“) gegenüber dem Stand des VPI im November des Vorjahres, verändert sich die jeweils geltende Kostenpauschale gem. vorstehender Ziffer 5 mit Wirkung zum 1. Januar des Folgejahres automatisch nach oben oder nach unten in dem prozentualen

Verhältnis, in dem sich der VPI verändert hat. Die Anpassung findet erstmals nach Ablauf eines vollen Kalenderjahres nach der Beurkundung dieser Urkunde statt. Der Eigentümer ist im Falle einer Anpassung verpflichtet, dem Dienstbarkeitsberechtigten die jeweils neu geltende Kostenpauschale mitzuteilen.

Sollte die Wertsicherungsklausel in dieser Ziffer 6 wider Erwarten unwirksam oder nicht vollziehbar sein oder zukünftig werden, verpflichten sich Eigentümer und Dienstbarkeitsberechtigter, anstelle der dann unwirksamen Wertsicherungsklausel in einem notariellen Nachtrag eine wirksame Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die in ihren Wirkungen der hier vereinbarten Klausel möglichst nahe kommt.

7. Wechselt der Dienstbarkeitsberechtigte, ist er verpflichtet, seine Verpflichtungen aus dieser Urkunde einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung auf den neuen Berechtigten zu übertragen. Die Übertragung erfolgt dadurch, dass der neue Berechtigte mit dem Eigentümer einen Dauerstellplatz-Vertrag gemäß Anlage 3 zu dieser Urkunde schließt und hierdurch die Verpflichtungen aus dieser Urkunde übernimmt. Bis zu einer solchen Übertragung bleibt der Dienstbarkeitsberechtigte zur Erfüllung der von ihm in dieser Urkunde übernommenen Pflichten verpflichtet.
8. Die Regelungen in Ziff. 5 bis 9 dieses Abschnitts B. gelten solange die Grunddienstbarkeit besteht. Eine vorzeitige Kündigung ist für beide Vertragspartner ausgeschlossen; soweit sich aus dem Gesetz ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ergibt, bleibt dieses unberührt. Der Eigentümer kann wegen Zahlungsverzugs erst dann aus wichtigem Grund kündigen, wenn sich der Dienstbarkeitsberechtigte im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung mit einem Jahresbetrag der Kostenpauschale gem. Ziff. 5 und 6 dieses Abschnitts B. in Vorzug befindet. Eine solche Kündigung des Eigentümers wird

erst zwei Monate nach Ihrem Zugang beim Dienstbarkeitsberechtigten wirksam, falls dieser den Verzugsbetrag nicht innerhalb dieser Frist gezahlt hat.

9. Erlischt die Dienstbarkeit aufgrund der Regelung in Abschnitt C. Ziff. 5, zahlt der Eigentümer dem Dienstbarkeitsberechtigten eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Entgelts für die Bestellung der Dienstbarkeit von 7600 € je Stellplatz. Für jedes volle Jahr, in dem die Dienstbarkeit bestand, vermindert sich die Entschädigung um jeweils $1/25$ (202,67 €). Nach 25 Jahren ist keine Entschädigung mehr zu zahlen.

C. Inhalt der Grunddienstbarkeiten

Die Grunddienstbarkeiten haben folgenden Inhalt:

1. Der jeweilige Berechtigte darf auf dem dienenden Grundstück im zweiten Obergeschoss des Parkhauses die in der Anlage 2 zu dieser Urkunde mit blauer Farbe angelegte und mit der Stellplatznummer [siehe Spalte 4 der Anlage 1] gekennzeichnete Fläche als ausschließlich ihm zugeordneten PKW-Stellplatz nutzen sowie die zu dieser Fläche führende Verkehrsfläche zum Gehen und Fahren mitbenutzen. Der räumliche Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist auf die zuvor genannten Flächen beschränkt. Die Ausübung darf Bewohnern der Eigentumseinheiten überlassen werden.
2. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist dadurch bedingt, dass der Dienstbarkeitsberechtigte die monatliche Kostenpauschale von zu Beginn 26,50 EUR und sodann in ihrer jeweils wertgesicherten Höhe gemäß Abschnitt B. Ziff. 5 und 6 jeweils bei Fälligkeit bezahlt und dass die Nutzer seiner Stellplätze die allgemein für die Benutzung des Parkhauses geltenden Regeln (Hausordnung) in ihrer jeweils geltenden und den Nutzern bekanntgemachten Fassung einhalten.

Bei Verzug oder Verstoß gegen diese Regelungen wird somit das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit für die Dauer des Verzuges oder Verstoßes suspendiert, ohne dass die Dienstbarkeit erlischt.

3. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zum ordnungsgemäßen Betrieb und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Parkhauses verpflichtet (§ 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB), wenn der Dienstbarkeitsberechtigte die in Ziff. 2 genannten Kosten trägt. Die genannte Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers ist inhaltlich in der Weise beschränkt, dass die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Parkhauses gewährleistet sein muss. Darüber hinaus hat der jeweilige Eigentümer für ein dem Alter, der Funktion und der Lage des Parkhauses entsprechendes Erscheinungsbild zu sorgen, wobei Maßstab vergleichbare Parkhäuser in Böblingen oder Sindelfingen sind. Die nach vorstehendem Satz geschuldeten Leistungen und solche Mängel, die die Funktion und Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, kann der Eigentümer im Rahmen bestimmter, für vergleichbare Parkhäuser üblicher Intervalle erbringen und beheben.
4. Sollte das Parkhaus aus einem von dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks nicht zu vertretenden Grund ganz oder in wesentlichen Teilen zerstört oder unbenutzbar werden, ruhen die Rechte und Pflichten des Dienstbarkeitsberechtigten bis es wieder benutzbar ist oder bis auf dem Grundstück anderweitig Parkraum geschaffen ist.
5. Die Dienstbarkeit ist unbefristet. Da der Eigentümer das Parkhaus dauerhaft nur erhalten kann, wenn der Dienstbarkeitsberechtigte die Kosten gemäß Abschnitt B. Ziff. 5 und 6 trägt und diese Kostenträgungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger überträgt, hängt der Bestand der bestellten Dienstbarkeit von der Geltung der in Abschnitt B. Ziff. 5 bis 9 getroffenen Regelungen ab. Sollten die Regelungen in Abschnitt B. Ziff. 5 bis 9 wirksam gekündigt sein, erlischt die Dienstbarkeit (auflösende Bedingung).

D. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und alle mit ihrem Vollzug (insbesondere der Eintragung der in dieser Urkunde geregelten Dienstbarkeiten) verbundenen Kosten trägt das Siedlungswerk.

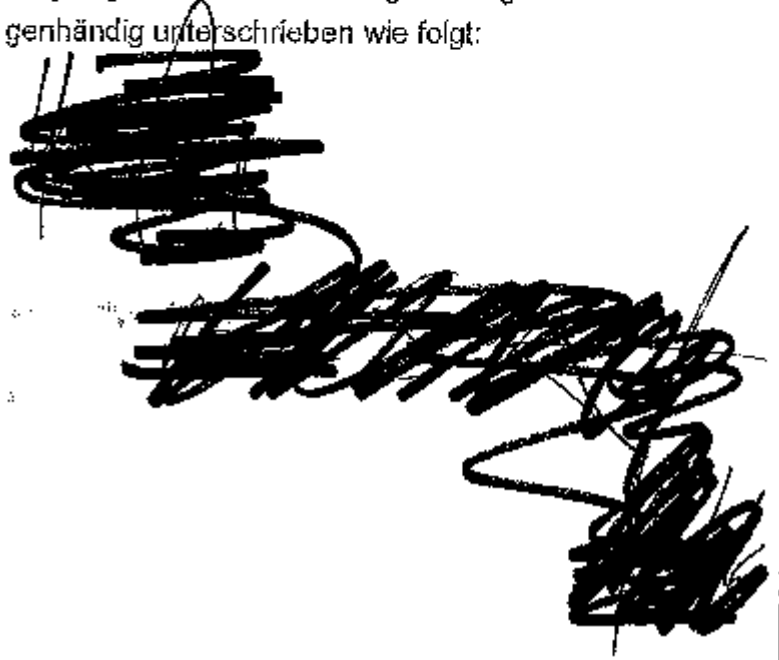
E. Vollmacht

Die Erschienenen bevollmächtigen namens der von ihnen Vertretenen die Notarsangestellten in [REDACTED], [REDACTED]

- a) Frau [REDACTED]
- b) Frau [REDACTED]
- c) Frau [REDACTED]
- d) Frau [REDACTED]
- e) Frau [REDACTED]
- f) Frau [REDACTED]

je einzeln diese Urkunde in jeder Hinsicht zu ändern, zu ergänzen, zu wiederholen und alle zum Grundbuchvollzug erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge zu stellen und abzugeben. Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt, im Innenverhältnis werden die Bevollmächtigten nur auf Anweisung von der Vollmacht Gebrauch machen.

Vom Notar samt Anlage 1 und 3 den Erschienenen vorgelesen, Anlage 2 zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen



Preisblatt zum Konzessionsvergabeverfahren

- für die Einräumung eines Erbbaurechts über das Baufeld 28 und einer Teilfläche des Baufeldes 29-1,
- die Bebauung der Teilfläche des Baufeldes 29-1 mit einem oberirdischen Parkhaus und
- zum gemeinsamen Betrieb dieses Parkhauses mit dem bestehenden Parkhaus auf Baufeld 28

Den Erwerb des bestehenden Parkhauses auf dem der Teilfläche A (Baufeld 28) biete/n ich/wir zu einem Kaufpreis von

_____ €

an.

Ort, Datum

Unterschrift/Firmenstempel



29. Juni 2010

Vereinbarung

zwischen

dem Zweckverband Flugfeld "Grundstückseigentümer"

und

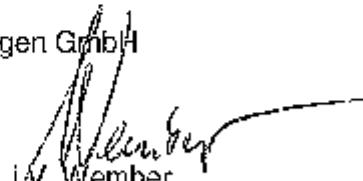
der Stadtwerken Sindelfingen GmbH „Anlagenbetreiber“

- Der Grundstückseigentümer überlässt dem Anlagenbetreiber den derzeitigen Standort für die Umspannstation auf unbestimmte Zeit gegen eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 700 € pro anno zuzüglich MwSt.
- Sollte der Grundstückseigentümer den derzeitigen Standort für die Parkhauserweiterung benötigen, ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die Umspannstation mit allen zugehörigen Anlagen, Fundamenten und Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen. Der Anlagenbetreiber trägt in diesem Fall auch alle mit der Verlegung und der Errichtung der Umspannstation an ihrem neuen Standort verbundene Kosten. Der Anlagenbetreiber trägt insbesondere alle Kosten für den Rückbau der 10 kV-Kabel, dem Rückbau der Trafostation und der Neumontage in den neuen Traforaum incl. 10 kV Hausanschluss und Anbindung an die Niederspannungsverteilung.
- Sollte der Fall der Parkhauserweiterung eintreffen, so soll die Umspannstation in den Neubau der Parkhauserweiterung, möglichst in der Nähe des jetzigen Standortes, integriert werden.
- Die Planung und Ausgestaltung der neuen erforderlichen Räumlichkeit erfolgt in Zusammenarbeit zwischen den beiden Vertragspartnern bzw. deren Auftragnehmer.
- Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich ebenso, im Fall einer kurzfristigen Kündigung der Vereinbarung seitens des Grundstückseigentümers, die Umspannstation auf seine Kosten zurück zu bauen.

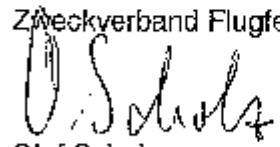
Böblingen, den

Stadtwerke Sindelfingen GmbH


Dr. Hoffmann
Geschäftsführer


i.V. Wember
Abteilungsleiter Planung

Zweckverband Flugfeld


Olaf Schoiz
Geschäftsführer