

Sammlung rechtlicher Regelungen

**Autofreies Wohnprojekt
Freiburg - Vauban**

Inhalt

Öffentlich-Rechtliche Sicherung

Begründung zum Bebauungsplan Seite 2

**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
Seite 3**

Privatrechtliche Sicherung

Kaufvertrag für Vorhaltefläche Seite 4

**Anschreiben des Vereins an Eigentümer von
autofreien Wohnungen Seite 8**

**Checkliste des Vereins zu den Autofrei-
Unterlagen Seite 10**

**Vertrag zwischen Eigentümer und dem Ver-
ein für autofreies Wohnen Seite 11**

Autofreierklärung für Eigentümer Seite 18

**Autofreierklärung für Gewerberaum-
eigentümer Seite 19**

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan 6-130b, 2. Bebauungsplanänderung „Vauban“

Rechtskraft 02.11.2001

Begründung (Neufassung)

[...]

4. Erschließung

[...]

4.4 Parkierung

Das geplante Erschließungskonzept läßt folgende Möglichkeiten der Errichtung der notwendigen privaten Stellplätze in den Wohngebieten zu:

1. In allen Baugebieten mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete, die mit dem Planzeichen WAA oder WA 1 A gekennzeichnet sind, sind private Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. In den stellplatzfreien allgemeinen Wohngebieten (Rahe-Varnhagen-Straße, Gerda-Weiler-Straße, Heinrich-Mann-Straße, Harrient-Straub-Straße, Adinda-Flemmich-Straße, Kurt-Tucholsky-Straße und Georg-Elsner-Straße) dürfen keine Stellplätze errichtet werden. Die Stellplätze für diese Gebiete sind in Quartiersgaragen an der Merzhauser Straße, an der Lise-Meitner-Straße und westlich des Buckweges. Vorgesehene Stellplatznachweise für autofreie Haushalte sind ebenfalls westlich des Buckweges möglich. Der Standort für eine Quartiersgarage an der Merzhauser Straße wurde der Alternative an der Vauban-Allee in der Abwägung vorgezogen, weil damit der Ziel- und Quellverkehr bereits am Quartiersrand abgefangen wird. Ferner wird dadurch die ÖPNV-Haltestelle am Paula-Modersohn-Platz im Verhältnis zum eigenen Auto noch attraktiver.
3. Öffentliche Parkplätze gibt es in der Vauban-Allee, in der Lise-Meitner-Straße, der Clara-Immerwahr-Straße, der Marie-Curie-Straße und im Gebiet östlich der Merzhauser Straße. Verkehrsrechtlich besteht jedoch die Notwendigkeit, die ca. 190 öffentlichen Parkplätze im Stadtteil zu bewirtschaften, um einerseits das offensichtlich abzusehende Parkbedürfnis für Kunden und Besucher zu regeln und andererseits die stellplatzfreie Konzeption zu unterstützen. Über diese Frage entscheidet jedoch zu gegebener Zeit die hierfür zuständige Straßenverkehrsbehörde, da es sich hierbei um eine ausschließliche Angelegenheit des Straßenverkehrsrechts handelt. Auch in den geplanten Quartiersgaragen sollen die zukünftigen Besucher gegen Gebühr parken können. Ohne eine Bewirtschaftung würden die öffentlichen Parkplätze mit Sicherheit von den Bewohnern blockiert werden. In den stellplatzfreien Wohnquartieren werden keine öffentlichen Parkplätze hergestellt, weil das im Widerspruch zu dem städtebaulichen Ziel stünde.

Stellplatzfreie Gebiete hat es schon früher gegeben, z. B. in den Gartenstädten der 60er Jahre. Damals wurden für die Autos meist Garagenhöfe angelegt. Die Qualität dieser Wohngebiete in ein vom Autoverkehr weitgehend ungestörtes Wohnen. Die Straße dient dem Spielen, der allgemeinen Begegnung und der Nachbarschaft. Die Vorgärten werden weitaus weniger versiegelt, weil Stellplätze oder Stellplatzzufahrten entfallen.

[...]

Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 6-130b, 2. Bebauungsplanänderung „Vauban“

Rechtskraft 02.11.2001

Textliche Festsetzungen

[...]

5. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Signatur WA A oder WA 1 A sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die notwendigen Stellplätze sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen westlich des Buckwegs oder in Quartiersgaragen in den Mischgebieten nachzuweisen.
- 5.3 Auf den Gemeindeflächen südlich des Paula-Mendersohn-Platzes (Schule und Kindertagesstätte), in der Adinda-Flemich-Straße (Kindertagesstätte) und nördlich des Alfred-Döblin-Platzes (Bürgerhaus) sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ziffer 5.2 gilt entsprechend.
- 5.4 Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, jedoch nicht in die Vorgärten hinein.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

- 6.1 In den Vorgärten sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 6.2 Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohnungen können Flächen für Abfallbehälter und überdachte Fahrradabstellplätze in den Vorgärten zugelassen werden.

[...]

Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag für eine Vorhaltefläche für Kfz-Stellplätze zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg

vom 30.11.2001

Vorbemerkungen

[...]

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat am 18.05.1999 die Bebauungsplanänderung „Vauban-Gelände 6-130 a“ zur Satzung beschlossen. Danach soll im ersten und im zweiten Bauabschnitt eine sogenannte „Stellplatzfreie Wohnstruktur“ herbeigeführt werden. Hierzu sollen an der Merzhauser Straße sowie an der Lise-Meitner-Straße Sammelparkierungsanlagen errichtet werden, um eine Parkierung auf den Baugrundstücken innerhalb des Quartiers auszuschließen. Für Haushalte ohne Auto soll der Nachweis eines notwendigen Stellplatzes ausgesetzt werden. Die Verpflichtung wird durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. übernommen.

Dieser am 06.02.1998 gegründete Verein für autofreies Wohnen e.V. erbringt auf einem von ihm zu erwerbenden Grundstück den Nachweis, dass eine zur Herstellung notwendiger Stellplätze für die „Autofrei-Parteien“ ausreichende Fläche vorgehalten wird. Die „Autofrei-Parteien“ erklären gegenüber dem Verein und der Stadt Freiburg i. Br., die als „Autofreie Lebensführung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände einzuhalten. Diese Verpflichtung gilt sowohl für den Grundstückseigentümer für eigengenutzten Wohnraum als auch für Familienangehörige, Mitbewohner, Mieter, Untermieter und sonstige Bewohner der Wohnung. Ihm und allen anderen Benutzern seines Wohnraums ist es untersagt, ein zulassungspflichtiges Kraftfahrzeug (ein- oder zweispurig) zu nutzen, zu halten, zuzulassen oder hieran unmittelbaren Eigen- oder Fremdbesitz sowie das Eigentum zu erwerben. Im Rahmen dieser „Autofrei-Erklärung“ gibt es wenige, genau definierte Ausnahmen.

Für Bauvorhaben der „Autofrei-Parteien“ sollen durch die Stadt Freiburg i. Br. Baugenehmigungen erteilt werden. In der Baugenehmigung wird die Stadt Freiburg i. Br. die Herstellung der notwendigen Stellplätze für die „autofreien“ Wohneinheiten aussetzen. Die Aussetzung wird solange aufrechterhalten, solange und soweit gegenüber der Stadt Freiburg i. Br. nachgewiesen wird, dass kein Bedarf für die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes besteht und gewährleistet ist, dass gegebenenfalls auftretender Stellplatzbedarf auf dem Grundstück des Verein für autofreies Wohnen e.V. in Zukunft befriedet werden kann.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan wurden und werden zur Sicherung der Flächenvoraussetzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze westlich des Buckweges Grundstücksflächen an den Verein für autofreies Wohnen e.V. veräußert.

Auf diesen Flächen führt der Verein für autofreies Wohnen e.V. für alle „Autofrei-Parteien“ den Nachweis für eine nicht näher bestimmte Vorhaltefläche im Umfang von jeweils ca. 8 m². Durch öffentlich-rechtliche Baulasten ist zu sichern, dass auf der Fläche jeweils ein Stellplatz für jede „Autofrei-Partei“ errichtet werden kann.

Die genaue Anzahl der „Autofrei-Parteien“ im ersten und zweiten Bauabschnitt kann heute nicht abschließend festgestellt werden.

Mit Kaufvertrag vom 28. März 2000, Urkunde 9 UR 385/2000 des amtierenden Notars haben die heutigen Vertragsteile bereits einen Kaufvertrag über ein in dieser Urkunde näher bezeichnetes Grundstück mit einer Fläche von 811 m² geschlossen, das sich als Teil einer Gesamtfläche darstellt, die zur Herstellung notwendiger Stellplätze für die „Autofrei-Parteien“ im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Aufgrund der heutigen, nachfolgenden Vereinbarungen werden weitere Vorhalteflächen für die Herstellung etwa notwendiger Stellplätze erworben.

[...]

§ 5

Bauverpflichtung

1. Zweck des Kaufvertrags ist der Erwerb eines Grundstücks zur Sicherung der Flächenvoraussetzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für die Wohnbauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Vauban-Gelände“ Nr. 6-130 a, deren Stellplatznachweise nicht in den sogenannten Quartiersgaragen geführt werden. Das Grundstück sichert die Flächenvoraussetzung für die einzutragenden Baulasten entsprechend der Zahl der „autofreien Parteien“.

Der Verein für autofreies Wohnen e.V. verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück die entsprechend den Vorbemerkungen und vorstehenden Vereinbarungen notwendigen Baulasten für Stellplatznachweise zu übernehmen.

2. Die Stadt Freiburg i. Br. setzt die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze für die Wohnungseinheiten der „autofrei-Parteien“ im Rahmen der Baugenehmigung bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO aus.

Diese Aussetzung der Herstellungspflicht nach §37 Abs. 2 Satz 2 LBO wird durch die Stadt Freiburg i. Br. nicht widerrufen, solange und soweit für die Gesamtzahl der Wohnungseinheiten der „autofrei-Parteien“ der Nachweis durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. in der Weise erfolgt, dass entsprechend dieser Gesamtzahl in den Wohnhäusern eine gleiche Anzahl Wohnungseinheiten autofrei genutzt wird.

Der Nachweis erfolgt durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. jährlich bis zum 30.06. durch Erklärung gegenüber der Stadt Freiburg i. Br.

Wird der Nachweis trotz Fristsetzung bis zum 30.09. des Jahres nicht erbracht oder wird der Nachweis lediglich für eine geringe Zahl von Wohnungen von „autofrei-Parteien“ erbracht, widerruft die Stadt Freiburg i. Br. die Aussetzung der Herstellungsverpflichtung gegenüber dem betreffenden Wohnungseigentümer in diesem Fall. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, binnen angemessener Frist die fehlenden bzw. nicht nachgewiesenen Stellplätze auf dem Vertragsgrundstück herzustellen. Als angemessen werden für die Herstellung ebenerdige Stellplätze 6 Monate und für die Errichtung eines Parkhauses 24 Monate angesehen.

Er hat sicherzustellen, dass ihm die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden.

Bedingt begründete Zahlungspflichten sind von dem Verpflichteten angemessen dinglich zu sichern.

Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, der Stadt Freiburg i. Br. die Zahlung der anfänglich von den Autofrei-Parteien zu entrichtenden Kostenbeiträge mitzuteilen. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. weist der Stadt Freiburg i. Br. die Bestellung der erforderlichen Sicherheit nach.

Die Stadt Freiburg i.Br. prüft, ob die Herstellungsverpflichtung auch bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. Satz 4 befristet nach § 37 Abs. 3 Satz 1 LBO ausgesetzt werden kann, wenn begründeter Anlass zu der Annahme besteht, dass die Gesamtzahl der „Autofrei-Parteien“

binnen sechs Monaten wieder erreicht wird. Den hierfür erforderlichen Nachweis hat der Verein für autofreies Wohnen zu erbringen.

Für den Fall des Widerrufs der Aussetzung der Herstellungsverpflichtung erklärt sich hiermit der Verein für autofreies Wohnen e.V. zur Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Vertragsgrundstück bereit.

Kommt der Verein für autofreies Wohnen e.V. der Herstellungspflicht gem. Satz 4 trotz Fristsetzung nicht nach, fällt die Herstellungsverpflichtung wieder auf die „autofrei-Parteien“ als Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung zurück.

Für den Fall der Auflösung des Verein für autofreies Wohnen e.V. ist dieser verpflichtet, die ihm zur Erfüllung der Herstellungspflichten gewährten Sicherheiten an die Stadt Freiburg i. Br. abzutreten.

3. Wenn ein Wohnungseigentümer den zwischen ihm und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. geschlossenen Vertrag wirksam kündigen sollten, ohne dass an seine Stelle durch Tausch oder Kauf ein anderer Wohnungseigentümer als Autofrei-Wohnungseigentümer an seine Stelle tritt oder dass er den Nachweis eines im Einvernehmen mit der Stadt Freiburg i. Br. baulastgesicherten bzw. bauplanungsrechtlich gesicherten Stellplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vauban-Gelände“ Nr. 6-130 a erbringt, hat der Verein für autofreies Wohnen e.V. dies der Stadt Freiburg i. Br. unverzüglich mitzuteilen und die Sicherheit an die Stadt anzutreten.
4. Erwirbt ein ehemals Autofrei-Wohnungseigentümer einen baulastgesicherten oder sonst öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vauban-Gelände“ Nr. 6-130 a, wird er als „stellplatzfrei“ im Sinne der Baugenehmigung, so teilt die Stadt Freiburg i. Br. - Bauordnungsamt - diesem Eigentümer in Änderung der Baugenehmigung mit, dass er seiner Herstellungspflicht entsprechend nachgekommen ist.
5. Beabsichtigt ein Wohnungseigentümer, der einer Stellplatzpflicht bislang in einer Quartiersgarage nachgekommen ist, nunmehr autofrei zu werden, so kann er seinen Stellplatz in der Quartiersgarage veräußern. Die Stadt Freiburg i. Br. - Bauordnungsamt - wird die Herstellung der Stellplatzpflicht aussetzen, wenn dieser Eigentümer den Vertrag „Wohnungseigentümer - Verein für autofreies Wohnen e.V.“ abschließt und wenn die Gesamtgröße der durch das Vertragsgrundstück gesicherten Fläche auch zur Herstellung eines notwendigen Stellplatzes für die nunmehr hinzukommende Wohnung ausreicht.
6. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. wird das Vertragsgrundstück als private Grünfläche (Spielplatz, Sportanlage o. ä.) in Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Freiburg i. Br. - gestalten und nutzen. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist nicht berechtigt, vertragliche Regelungen über die langfristige Nutzung durch Dritte (z. B. als Schrebergarten) abzuschließen. Für den Fall der Entfernung des Bewuchses oder von Anlagen zur Errichtung von Stellplätzen / Garagen ist die Stadt Freiburg i. Br. nicht zur Entschädigung des Bewuchses und/oder der Einrichtungen verpflichtet.
7. Diese Verpflichtungen werden für 30 Jahre eingegangen. Nach Ablauf dieser Zeit werden sich die Beteiligten mit dem Ziel zusammensetzen, einen Vertrag mit gleicher Zielrichtung zu vereinbaren.
8. Das Vertragsgrundstück darf nur entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Freiburg i. Br. „Vauban 6-130 a“ bebaut werden. Auf die Einhaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird besonders hingewiesen.

9. Der Erwerber verpflichtet sich ferner, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand oder vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens nicht ohne die schriftliche Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br. im Ganzen oder in Teilen zu veräußern oder ein Erbbaurecht daran zu begründen. Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung an solche Grundstückseigentümer, für deren Grundstücke Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen zulasten des Vertragsgrundstücks bestehen, sofern sie die entsprechenden Verpflichtungen dieses Kaufvertrags übernehmen. Eine Abschrift der einzelnen Kaufverträge ist der Stadt Freiburg i. Br. jeweils zu übersenden.
10. Kommt der Erwerber einer der vorstehend genannten Verpflichtungen aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen des Veräußerers verpflichtet, das Vertragsgrundstück entschädigungslos an den Veräußerer zurückzuübereignen.

Das Verlangen auf Rückübereignung muss innerhalb von drei Monaten seit Kenntnis von der Nichteinhaltung in schriftlicher Form vom Veräußerer erklärt werden.

Der Veräußerer darf das Grundstück nur entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages verwenden und nutzen.
11. Zur Sicherung dieses bedingten Rückübereignungsanspruches des Veräußerers bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Veräußerers und zulasten des Vertragsgrundstücks. Die Antragstellung hat durch den Veräußerer zu erfolgen.

Solange die Verpflichtungen des Erwerbers bestehen, deren Verletzung den Rückübereignungsanspruch auslöst, ist der Veräußerer berechtigt, die Eintragung der Vormerkungen zu beantragen.
12. Ansprüche des Veräußerers auf Erfüllung, Unterlassung oder Schadensersatz werden durch vorstehende Regelungen nicht ausgeschlossen.

[...]

Anschreiben des Vereins für autofreies Wohnen e.V. an die Eigentümer autofreier Wohnungen im Stadtteil Vauban

Unterlagen für EigentümerInnen von autofreien Wohnungen im Stadtteil Vauban

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns über Ihre Entscheidung autofrei in den Stadtteil Vauban zu ziehen! Wir möchten jedoch vor dem Hintergrund der Erfahrungen im ersten Bauabschnitt darauf hinweisen, dass Sie den beiliegenden Vertrag nur unterschreiben sollten, wenn Sie wirklich ernsthaft entschlossen sind in Zukunft autofrei zu wohnen.

Anbei erhalten Sie die benötigten Vertragsunterlagen. Was Sie mit den einzelnen Papieren tun müssen, entnehmen Sie bitte der beiliegenden Checkliste.

Der Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen e.V.

Der beiliegende Vertrag wurde 1998 zusammen mit einem Rechtsanwaltsbüro und in Abstimmung mit der Stadt Freiburg ausgearbeitet. Im Januar 2000 erfolgte eine Aktualisierung. Aufgrund gestiegener Baukosten wurde die Sicherungsgrundschuld um 1.000,- DM auf 30.000,- DM (15.338,- EURO) angehoben.

Im Vertrag verpflichtet sich der Verein für autofreies Wohnen e.V. eine Vorhaltefläche zu erwerben, auf der Stellplätze für alle autofreien Haushalte errichtet werden können für den Fall, dass sie doch regelmäßig Autos nutzen. Die Kosten für diese Fläche legt der Verein auf alle autofreien Parteien um.

Für jeden autofreien Haushalt werden auf dem Grundstück 8 m² benötigt. Aus dem Grundstückspreis von DM 850,- je m² zzgl. Nebenkosten ergibt sich für Sie ein Beitrag in Höhe von 7.200,- DM (3.681,30 EURO). Diesen überweisen Sie bitte rechtzeitig vor Abschluss Ihres Grundstückskaufvertrages auf unser angegebenes Konto. Wir haben mit der Kommunalentwicklung LEG vereinbart, dass die Verträge erst abgeschlossen werden, wenn vom Verein für autofreies Wohnen e.V. die Bestätigung über den Eingang des Betrages vorliegt.

Weiteres Verfahren nach Vertragsabschluss

Damit Sie vom Bauordnungsamt die Baufreigabe erhalten, muss auf dem Grundstück des Vereins für autofreies Wohnen e.V. zu Ihren Gunsten eine Baulast für einen Kfz-Stellplatz eingetragen werden. Auch die Eintragung dieser Baulast erfolgt erst, wenn Sie die vertraglich vorgesehene Zahlung von 3.681,30 EURO geleistet haben. Bei Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens wird die zur Bauausführung berechtigende Bestätigung nach § 53, Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde erst nach Eingang der Zahlung beim Verein für autofreies Wohnen erteilt.

Die Zinsen der Sicherungsgrundschuld

Da zu diesem Thema immer wieder Fragen auftauchen, folgender Hinweis: Die Regelung im Vertrag beinhaltet nicht, dass Sie jährlich Zinszahlungen an den Verein für autofreies Wohnen e.V. zu leisten haben. Die Regelung bewirkt lediglich, dass die Höhe der Sicherheit (Grundschuld) für den Verein jährlich steigt, um einen eventuellen zukünftigen Anstieg der Baukosten abzudecken. Falls der Verein in der Zukunft einen Stellplatz für Sie errichten muss, kommen auf Sie nur Kosten in der Höhe zu, wie sich die Baupreise entsprechend dem vom Statistischen Landesamt ermittelten Baupreisindex gegenüber dem Basisjahr 2000 entwickelt haben.

Zum Schluss möchte ich Sie auf die Möglichkeit hinweisen, Mitglied im Verein für autofreies Wohnen e.V. zu werden. Die Mitgliedschaft im Verein ist freiwillig.

Aufgabe des Vereins ist es, das Projekt „autofreies Wohnen in Vauban“ und das gesamte modellhafte Verkehrskonzept des Quartiers in seiner Umsetzung zu unterstützen. Die Mitglieder entscheiden auch über die Nutzung der Vorhaltefläche, einem sehr schön gelegenen Grundstück am Dorfbach westlich des Buckwegs. Wenn Sie an der Vereinsarbeit teilhaben möchten, können Sie über das beiliegende Formular Mitglied im Verein für autofreies Wohnen werden. Beiträge zu unserem Verein sind steuerlich abziehbar.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen zu den angegebenen Bürozeiten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Checkliste Autofrei-Unterlagen

Autofrei-Erklärung

Die 4 Exemplare der Autofrei-Erklärung füllen Sie bitte aus und unterschreiben sie – bei gemeinsamem Besitz oder Selbstnutzerpaaren bitte beide Partner – und

- schicken drei Exemplare an den **Verein für autofreies Wohnen e.V.** (Merzhauser Straße 170/37, 79100 Freiburg) zurück.

Die vierte Autofrei-Erklärung ist für Ihre Unterlagen.

Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen e.V.

- Tragen Sie auf Seite 2 bitte Ihr Grundeigentum ein.
Bei Baugruppen, die eine Teilung in Wohnungseigentum nach WEG vorgenommen haben, muss die Angabe über das Grundeigentum wie folgt angegeben werden: Miteigentumsanteil in Höhe von am Grundstück in der Gemarkung Freiburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. laut Teilungserklärung vom (Datum).
- Tragen auf der letzten Seite bitte das Datum Ihres Notartermins ein und unterschreiben Sie bitte beide Verträge.
- Den Vertrag ohne Anlage schicken Sie bitte an den Verein für autofreies Wohnen e.V. zurück. Der Vertrag mit Anlage ist für Ihre Unterlagen.

Formular zur Anweisung der Sicherungsgrundschuld

Übergeben Sie das Formular Ihrem Notar bitte ausgefüllt beim Abschluss des Grundstückskaufvertrages.

Überweisung des Autofrei-Betrags (3.681,30 EURO)

Der Betrag muss bis zwei Wochen vor dem Notarstermin zum Kauf Ihres Grundstücks überwiesen werden auf das Konto des Vereins für autofreies Wohnen e.V. Nummer bei der

Erst nach Eingang des Geldes schließt die Kommunalentwicklung LEG mit Ihnen den Vertrag.

Einzugsermächtigung für die jährliche Verwaltungspauschale

Diese senden Sie bitte zur Verwaltungsvereinfachung unterschrieben an den Verein für autofreies Wohnen e.V.

Vertrag zwischen dem Verein für autofreies Wohnen und autofreien Haushalten

Zwischen

Frau/Herrn

- „Eigentümer“ genannt -

sowie

dem Verein für autofreies Wohnen e.V., vertreten durch

- „Verein“ genannt -

wird folgender

Vertrag

**zur Übernahme von Nachweispflichten, zur Bereitstellung
potentieller Stellplätze sowie zur Gewährleistung der Herstellungs-
pflicht notwendiger Stellplätze durch den Verein für autofreies Wohnen e.V.**

geschlossen:

Präambel:

Der Eigentümer erwirbt heute durch notariellen Vertrag von der Stadt Freiburg folgendes Grundeigentum:

(im folgenden: „Grundeigentum“ genannt).

Für sein Bauvorhaben soll ihm hierfür durch die Stadt Freiburg eine Baugenehmigung erteilt werden. In der Baugenehmigung wird die Stadt Freiburg die Herstellung der notwendigen Stellplätze für das Grundstück aussetzen. Die Aussetzung wird durch die Stadt Freiburg aufrecht erhalten, solange und soweit gegenüber der Stadt Freiburg nachgewiesen wird, dass kein Bedarf für die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes besteht und gewährleistet ist, dass gegebenenfalls auftretender Stellplatzbedarf auf dem Grundstück des Vereins in Zukunft befriedigt werden kann. Hierzu muss eine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Freiburg auf dem Grundstück des Vereins eingetragen werden. Der Nachweis der Autofreiheit kann grundsätzlich durch einen vom Verein erbrachten Sammelnachweis erfolgen. Hierzu hat sich der Verein durch den Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Freiburg verpflichtet.

Kann der Eigentümer den Nachweis der Autofreiheit nicht erbringen, so wird die Aussetzung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze entsprechend der zu erteilenden Baugenehmigung widerrufen.

Der Verein hat im übrigen für seine Leistungen eine Förderung durch die Europäische Union erhalten. Diese Förderung kommt den Vertragspartnern des Vereins für autofreies Wohnen e.V. zugute. Der Verein verfolgt keine Gewinnerzielungsabsichten.

Zur Sicherung der Nachweispflicht, zur Bereithaltung der Vorhaltefläche und zu deren öffentlich-rechtlicher Sicherung vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1

Vorhaltefläche und Gegenleistung

1. Der Verein hält auf seinem Grundstück eine nicht näher bestimmte Vorhaltefläche in Größe von ca. 8 qm zugunsten des Eigentümers bereit. Es wird durch öffentlich-rechtliche Baulast gesichert, dass auf dem Grundstück ein Stellplatz zugunsten des Eigentümers errichtet werden kann. Die Baulast ist vom Eigentümer zu beantragen. Die Stadt bewilligt bis zum Übergang des Grundstücks der Vorhaltefläche an den Verein bzw. der Verein bewilligt danach als Grundstückseigentümer die Eintragung der Baulast zur Herstellung notwendiger Stellplätze, sobald der Eigentümer die in § 1 Ziffer 2 angegebene Zahlung an den Verein geleistet hat.
2. Als Gegenleistung für die in Ziffer 1 näher bezeichneten Pflichten des Vereines leistet der Eigentümer einen kostendeckenden Beitrag von DM 7.200,-- als Einmalzahlung. Der Eigentümer ist vorleistungspflichtig. Die Zahlung ist innerhalb von vier Wochen nach Abschluss dieses Vertrages auf das Konto des Vereins bei der, Nr., BLZ: zu überweisen. Bei Zahlungsverzug hat der Eigentümer Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, höchstens jedoch 12 % p.a. zu bezahlen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Diskontsatz für den ganzen Monat.

Der Beitrag dient dazu, die Vorhaltefläche aufzukaufen. Der Kaufpreis beträgt laut Gutachten des unabhängigen Gutachterausschusses der Stadt Freiburg vom 5. Januar 2000 DM 850,-- pro Quadratmeter. Dieser Wert wird der Berechnung des Beitrags zugrundegelegt. Für den Fall, dass vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags zwischen dem Verein und der Stadt Freiburg der Wert durch den Gutachterausschuss nochmals angepasst werden sollte, ist der Verein berechtigt, eine Erhöhung auf die Vertragspartner umzulegen und einen entsprechenden Nachschuss vom Eigentümer zu verlangen.

Damit ist die Leistung des Vereins in diesem Punkte abgegolten. Eine Rückzahlung dieses Betrages erfolgt auch im Falle der wirksamen Kündigung dieser Vereinbarung nicht, da der Betrag durch den Erwerb der Vorhaltefläche aufgebraucht ist.

§ 2

Nachweispflichten

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Verein unverzüglich mitzuteilen, wenn die Voraussetzungen für das autofreie Wohnen weggefallen sind. Dieser Wegfall tritt ein, wenn die in Ziffer 2 der „Autofreierklärung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände von ihm oder von anderen Nutzern seiner Wohnung (Familienangehörige, sonstige Mitbewohner, Mieter/Untermieter) nicht mehr eingehalten werden. Die Autofreierklärung wird als Anlage zu diesem Vertrag genommen und ist Teil dieser Vereinbarung.
2. Der Eigentümer hat nach Bezug des Eigentums jährlich zum 31.05. unaufgefordert gegenüber dem Verein schriftlich zu erklären, dass weder er noch sonstige Nutzer seiner Wohnung ein Kraftfahrzeug über den in der Autofreierklärung genannten Umfang hinaus benutzen.
3. Der Verein übernimmt es, den Nachweis der Autofreiheit des Eigentümers zusammen mit denjenigen der anderen Vertragspartner zu sammeln und den Nachweis der Autofreiheit für die Eigentümer gegenüber der Stadt Freiburg zu erfüllen.
4. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass sowohl der Verein als auch die Stadt Freiburg stichprobenartige Halteranfragen bei der Straßenverkehrszulassungsbehörde durchführt. Er ist darüber hinaus mit der Nutzung seiner Daten zu diesem Zwecke einverstanden.

§ 3

Erstellung eines Stellplatzes

1. Der Verein verpflichtet sich, die Pflicht des Eigentümers zur Errichtung eines Stellplatzes nach den Regelungen der Baugenehmigung zu erfüllen und auf der in § 1 näher bezeichneten Fläche einen Stellplatz zu errichten, sobald die Voraussetzungen des autofreien Wohnens nicht mehr erfüllt sind. Das ist namentlich dann der Fall, wenn der Eigentümer seine in § 2 genannte Nachweispflicht trotz Aufforderung und Fristsetzung durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. nicht nachgekommen ist und/oder die Stadt Freiburg die Aussetzung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze insoweit wirksam widerrufen hat, es sei denn, dass der Eigentümer seiner allgemeinen öffentlich-rechtlichen Stellplatzpflicht durch von der Stadt Freiburg akzeptierten Nachweis eines alternativen Stellplatzes nachkommt.
2. Die Art der Erfüllung der in § 3 Ziffer 1 näher beschriebenen Pflicht hängt davon ab, wieviele Vertragspartner des Vereins ihre autofreie Lebensführung aufgeben. Das Grundstück des Vereins verfügt nicht über die Kapazität, für alle Vertragspartner des Vereins ebenerdige Stellplätze bereitzuhalten. Dies ist auch städtebaulich unerwünscht. Im einzelnen gilt folgendes:

1. Zunächst werden auf dem Grundstück des Vereins ebenerdige Stellplätze errichtet. Die Stellplätze werden befestigt und sind mit Zufahrten für die öffentlichen Straßen zu versehen. Sie haben den Anforderungen der Baden-Württembergischen Landesbauordnung zu genügen. Der Eigentümer, der seine autofreie Lebensführung aufgegeben hat, erhält an einem solchen Stellplatz ein dingliches Nutzungsrecht. Die Zuweisung des Stellplatzes erfolgt durch den Verein für autofreies Wohnen e.V.. Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen bereits jetzt bestimmten Stellplatz.
2. Mit steigender Anzahl derjenigen, die die autofreie Lebensführung aufgeben, wird die Errichtung eines Parkhauses oder eines Parkdecks erforderlich. Auch die Errichtung dieses Bauwerkes wird vom Verein übernommen, wobei dessen Gestaltung, der Zeitpunkt seiner Errichtung, Funktionalität und ähnliches nach Maßgabe des § 315 BGB allein vom Verein für autofreies Wohnen e.V. zu bestimmen sind.

Nach Fertigstellung dieses Bauwerkes werden die Stellplätze an die Eigentümer zugewiesen. Genügen die Kapazitäten des Parkhauses/-decks nicht, um jedem Eigentümer einen überdachten Stellplatz zu sichern, so sucht der Verein mit seinen Vertragspartnern eine Verständigung hinsichtlich der Zuweisung. Kommt es zu keiner Verständigung, so werden die überdachten Stellplätze für die Dauer von zwei Jahren unter den Eigentümern ausgelost.

Einem Lossystem etwa entgegenstehende dingliche Rechte der Eigentümer werden auf deren Kosten zur Löschung gebracht. Kein Eigentümer hat Anspruch auf einen überdachten Stellplatz; jeder hierauf jedoch eine Chance.

Wird die Errichtung eines weiteren Parkhauses/-decks erforderlich, so erhalten zunächst die Eigentümer einen Stellplatz, die beim Bau des ersten Parkhauses/-decks nicht berücksichtigt wurden. Für das übrige Kontingent gilt wiederum – in Ermangelung einer Verständigung – das Losverfahren. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist nach Maßgabe des § 315 BGB berechtigt, die Lose für beide Bauwerke zu einem geeigneten Zeitpunkt zu vereinen.

3. Für die Errichtung des Stellplatzes hat der Eigentümer – gleichgültig, ob der Stellplatz ebenerdig oder im Parkdeck/Parkhaus errichtet wird – einen weiteren kostendeckenden Beitrag in Höhe von DM 30.000,-- zu bezahlen. Hierin ist eine Verwaltungspauschale von DM 1.000,-- enthalten, außerdem bei den Eigentümern, die zunächst einen unüberdachten Stellplatz erhalten, eine Baukostenrücklage für die Errichtung des Parkdecks/Parkhauses.

Erhöht oder vermindert sich zukünftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Preisindex für den Neubau in konventioneller Bauart (nicht Wohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk -) gegenüber dem Stand von 2000 (Basis 100) jeweils um mehr als 5 %, so ist der Verein für autofreies Wohnen e.V. berechtigt, den Gesamtbetrag in demselben prozentualen Verhältnis, also im Umfang der vollen prozentualen Veränderung, nach billigem Ermessen nach § 315 BGB erhöht oder vermindert festzusetzen.

4. Der Betrag wird mit Entstehen der Stellplatzpflicht fällig.
5. Abweichend von § 3 Ziffer 1 S. 1 ist der Verein für autofreies Wohnen e.V. übergangsweise für die Dauer von längstens zwei Jahren berechtigt, dem Eigentümer einen vom Verein für autofreies Wohnen e.V. innerhalb des Bebauungsplans „Vauban-Gelände“ angemieteten Stellplatz zur Verfügung zu stellen, an dem weder vom Verein für autofreies Wohnen e.V. noch vom Eigentümer ein dingliches Nutzungsrecht bestellt wird.
6. Den Beteiligten ist bewusst, dass zwischen der Zahlung eines Betrages von DM 30.000,-- einerseits und der Zuweisung eines nicht überdachten Stellplatzes andererseits ein wirtschaftliches Missverhältnis gesehen werden kann. Sie nehmen dies angesichts der Chance auf eine autofreie Lebensführung und den damit verbundenen Vorteilen in Kauf. Alle Beteiligten, der Verein und der jeweilige Vertragspartner, sind bestrebt, das mögliche wirtschaftliche Ungleichgewicht so gering wie möglich zu halten. Hieraus folgt:
 1. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. beabsichtigt – ohne dass er sich hierfür bereits jetzt rechtsgeschäftlich verpflichten könnte – jedem seiner Vertragspartner Teil- bzw. Miteigentum am Vereinsgrundstück und den darauf errichteten Parkanlagen zu verschaffen, sobald dies aus Gründen der Praktikabilität möglich ist, insbesondere für jeden Vertragspartner des Vereins für autofreies Wohnen e.V. ein überdachter Stellplatz errichtet wurde.
 2. Steht umgekehrt sicher fest, dass es der Errichtung eines Parkdeckes/Parkhauses bzw. eines weiteren Parkdeckes/Parkhauses nicht bedarf, so wird die Baukostenrücklage, über deren Höhe der Verein auf Verlangen Rechnung zu legen hat, anteilig an die Eigentümer erstattet, denen bis zu diesem Zeitpunkt noch kein überdachter Stellplatz zugewiesen worden ist.

§ 4

Sicherungsgrundschuld/Doppelte Sicherungsabrede

1. Zur Sicherung der in vorbezeichnetem Paragraphen bezeichneten Geldforderung verpflichtet sich der Eigentümer zu Lasten seines Eigentums eine Sicherungsgrundschuld in Höhe von DM 30.000,-- zuzüglich 5 % Zins hieraus p.a. seit Eintragung zu bestellen. Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen. Die Grundschuld selbst ist sofort, die Zinsen jeweils zum Ende eines Kalenderjahres fällig. Die Eintragung der Grundschuld ist zu bewilligen, sobald die Voraussetzungen für die Umschreibung des Eigentums auf den Eigentümer vorliegen und dessen Baufinanzierungsplan feststeht, spätestens drei Monate nach Baubeginn.
2. Die vom Eigentümer zu bestellende Grundschuld darf im Rang nach den sonstigen Sicherungsmitteln von Bankinstituten sowie öffentlichen Kreditgebern eingetragen werden, die zur Kreditierung des Grundstückskaufes bzw. Bauvorhabens erforderlich sind. Sie ist jedoch vor allen privaten Krediten einzutragen, auch wenn diese mit dem Wohnungskauf oder dem Bauvorhaben in Verbindung stehen.
3. Sollte nach der Eintragung der Sicherungsgrundschuld eine weitere Kreditierung des Bauvorhabens oder Grundstückskaufes durch die in Ziffer 2 genannten Kreditgeber erforderlich werden, tritt der Verein in der Rangstelle zurück.

4. Der Eigentümer verpflichtet sich, sich wegen des Grundschuldbetrages und der Zinsen durch Errichtung einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig ist.
5. Neben der Sicherung der Forderung des Vereins für autofreies Wohnen e.V. dient die Grundschuld zugleich im Wege des Vertrages zugunsten Dritter der Sicherung der der Stadt Freiburg möglicherweise im Wege der Ersatzvornahme entstehenden Kosten für die Errichtung eines Stellplatzes zugunsten des Eigentümers auf dem Grundstück des Vereins. Der Eigentümer ist daher damit einverstanden, dass im Falle der wirksamen Kündigung dieses Vertrages, im Falle der Liquidation des Vereins sowie in jedem anderen Falle, in dem einer wieder erwachsenen Stellplatzerrichtungspflicht weder durch den Verein noch den Eigentümer entsprochen wird, die Sicherungsgrundschuld an die Stadt Freiburg abgetreten wird.
6. Erfüllt der Eigentümer seine möglicherweise wiederauflebende Stellplatzerrichtungspflicht gegenüber der Stadt Freiburg in anderer Weise als durch Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück des Vereins, so wird dem Eigentümer die Grundschuld vom Verein rückabgetreten. Ein Anspruch auf Rückerstattung der Einmalzahlung in Höhe von DM 7.200,-- besteht auch in diesem Falle nicht, da der Betrag durch den Erwerb der Vorhaltefläche aufgebraucht ist.

§ 5

Rechtsnachfolge

1. Veräußert der Eigentümer das Grundstück, so ist er verpflichtet, an den Erwerber die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten weiterzugeben. Den geplanten Eigentumswechsel hat der Eigentümer dem Verein für autofreies Wohnen e.V. unverzüglich mitzuteilen. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, einer Vertragsübernahme nach § 415 BGB durch den Neueigentümer zuzustimmen, es sei denn, es lägen in der Person des Neueigentümers wichtige Gründe vor, die ihn als Vertragspartner unzumutbar erscheinen lassen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass die in § 1 und § 3 dieser Vereinbarung enthaltenen Kosten über den Wohnungspreis zwischen dem Erwerber und dem Eigentümer unmittelbar ausgeglichen werden. Eine Rückzahlung der Beträge erfolgt also auch in diesem Falle nicht.
2. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, das Vereinsgrundstück auf die Stadt Freiburg zu übertragen, wenn er nicht mehr in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Dies gilt insbesondere im Falle der Liquidation des Vereines. Die Stadt Freiburg ist in diesem Falle berechtigt, die Rechte des Vereins auszuüben, soweit sie zugleich sicherstellt, dass auch dessen Pflichten gegenüber dem Eigentümer erfüllt werden.

§ 6

Pflege und Instandhaltung des Grundstückes / Allgemeiner Verwaltungsaufwand

1. Die Pflege des Grundstückes sowie die Erbringung des Sammelnachweises obliegen dem Verein für autofreies Wohnen e.V.. Hierfür erhebt er bei allen Vertragspartnern des Vereins für autofreies Wohnen e.V. einen kostendeckenden Verwaltungsbeitrag. Hierdurch sind abgedeckt:
 1. Kosten der Gartenpflege,
 2. Grundsteuern,
 3. Kosten für den jährlichen Nachweis des fehlenden Stellplatzbedarfes,
 4. Allgemeine Verwaltungskosten, insbesondere Kosten der Verwaltung der Geldeinlage.

2. Auf diesen Verwaltungsbeitrag hat der Eigentümer einen jährlichen Abschlag von DM 70,-- auf Anforderung zu bezahlen. Die Zahlung wird jeweils bis zum 31.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 31.01.2001 fällig. Über die Gesamtkosten wird vom Verein für autofreies Wohnen e.V. jährlich abgerechnet, Überschüsse werden jedoch nicht erstattet, sondern als Rücklage für die folgenden Jahre verwendet. Nachschüsse können verlangt werden. Die Abrechnung steht dem Eigentümer zur Einsicht offen.
3. Der Verein ist zur wirtschaftlichen Haushaltsführung und zur zweckentsprechenden Anlage bzw. Verwendung der eingenommenen Mittel verpflichtet. Die Einzelheiten sind in der Satzung des Vereines geregelt.

§ 7

Wartung der Stellplätze / Parkgarage

Der Verein weist darauf hin, dass spätestens mit der Errichtung eines Parkhauses / -deckes weitere Wartungskosten speziell für die Stellplätze anfallen. Diese Kosten sollen nicht von allen Eigentümern getragen werden, mit denen der Verein Verträge dieser Art schließt, sondern nur von denjenigen, denen vom Verein ein überdachter Stellplatz i.S.d. § 3 zugewiesen wurde. Fallen solche Kosten erstmals an, so ist der Verein für autofreies Wohnen e.V. berechtigt, diese nach Kopfteilen - nach seiner Wahl jährlich oder monatlich - im voraus von diesen zu erheben.

§ 8

Laufzeit

1. Dieser Vertrag ist auf die Dauer von 30 Jahren befristet geschlossen. Die ordentliche Kündigung der Vereinbarung ist ausgeschlossen.
2. Nach Ablauf der in Absatz 1 näher bezeichneten Frist, sind die Parteien dieses Vertrages verpflichtet, einen neuen Vertrag unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse auszuhandeln, als dessen Ziel die Sicherung der Autofreiheit bei gleichzeitiger Gewährleistung der Vorhaltefläche nach wie vor bestimmt ist.

§ 9

Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt beiden Parteien vorbehalten. Der Eigentümer ist sich bewusst, dass die außerordentliche Kündigung dieser Vereinbarung dazu führt, dass seine gegenüber der Stadt Freiburg bestehende Stellplatzerrichtungspflicht wieder auflebt, dass die zu Lasten seines Grundstückes eingetragene Grundschuld vom Verein an die Stadt abgetreten wird und eine Erstattung des in § 1 genannten Kostenbeitrages nicht erfolgt. Hat der Kündigende bereits die in § 3 genannte Geldsumme geleistet, ohne dass er hierfür als Gegenleistung einen überdachten Stellplatz erhalten hätte, so wird ihm die Baukostenrücklage rückerstattet, sofern sicher feststeht, dass die Errichtung eines Parkdecks/Parkhauses oder eines weiteren Parkdecks/Parkhauses nicht erforderlich ist. In anderen Fällen erfolgt die Rückerstattung nicht.

§ 10

Wirksamkeit anderer Verträge

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die Wirksamkeit des Vorvertrages sowie des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Freiburg und dem Verein für autofreies Wohnen e.V.. Der zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt abgeschlossene Vorvertrag ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 11**Kosten**

Die Kosten der Bestellung der Grundschuld sowie der in § 3 vorgesehenen dinglichen Sicherung des zu errichtenden Stellplatzes - gegebenenfalls auch ihrer Löschung und Änderung - trägt der Eigentümer.

§ 12**Schlussbemerkung / Salvatorische Klausel**

1. Die Bedingungen der vorbezeichneten Vertragsurkunde wurden zwischen der Stadt Freiburg, dem Verein für autofreies Wohnen e.V., dem Forum Vauban e.V. sowie den Baugruppen des Baugebiets Vauban eingehend und über mehrere Monate verhandelt. Alle sind sich bewusst, dass sie mit der Konzeption des autofreien Wohnens in rechtlicher Hinsicht Neuland betreten. Um so mehr sind die Parteien und die mit der Anwendung dieses Vertrages beschäftigten Behörden und Gerichte aufgerufen, die Ziele der Vereinbarung bei der Auslegung des Vertrages zu berücksichtigen.
2. Erweisen sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam, so soll an deren Stelle eine Regelung treten, die dem Geiste dieser Vereinbarung am besten entspricht. Das gleiche gilt für den Fall einer Lücke.

Ort, Datum

Unterschriften

Autofreierklärung des/der Wohnungseigentümer(s)

1. Der/die Eigentümer erklärt/erklären gegenüber dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg die unter Ziff. 2 als „autofreie Lebensführung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände mit Bezugsfertigkeit des Wohnraums einzuhalten, solange er/sie selbst in dem errichteten Wohnraum lebt/leben. Er verpflichtet/sie verpflichten sich zudem, die unter Ziff. 2 konkretisierten Unterlassungsverpflichtungen an alle Familienangehörigen, Mitbewohner, Mieter, Untermieter, Nachmieter und sonstige Bewohner der Wohnung weiterzugeben. Entsprechendes gilt für den Fall der Veräußerung des Eigentums.
2. Im Rahmen des Projektes autofreies Wohnen verpflichten sich der/die Eigentümer und alle anderen Benutzer seines/ihres Wohnraums, kein zulassungspflichtiges Kraftfahrzeug (ein- oder zweispurig) zu nutzen, zu halten, zuzulassen oder hieran unmittelbaren Eigen- oder Fremdbesitz sowie das Eigentum zu erwerben.

Von der in Satz 1 näher konkretisierten Verpflichtung sind lediglich ausgenommen:

- a. die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln unter Einschluss der Taxen sowie die gelegentliche Nutzung von Mietwagen;
 - b. die Beteiligung an einem Car-Sharing durch Mitgliedschaft in einer Car-Sharing-Organisation oder – bei einem privaten Car-Sharing – wenn und soweit für jedes einzelne im Rahmen des Car-Sharings benutzte Kraftfahrzeug ein nach § 37 LBO gesicherter Stellplatz in den Quartiersgaragen des Stadtteils Vauban existiert und das Car-Sharing dem Verein für autofreies Wohnen e.V. angezeigt wird;
 - c. die rein gewerbliche oder berufliche Nutzung eines Kraftfahrzeuges, wobei die Fahrt vom Dienort oder der Arbeitsstelle zum Wohnort nicht mehr als eine solche Nutzung des Kraftfahrzeuges anzusehen ist;
 - d. die Mitfahrt oder gelegentliche Eigennutzung eines Kraftfahrzeuges aus besonderem Anlass.
3. Entscheidet sich der/entscheiden sich die Eigentümer oder ein sonstiger Nutzer dieses Wohnraums, die unter Ziff. 2 konkretisierte autofreie Lebensführung nicht mehr einzuhalten, so ist er/sind sie nach Maßgabe der für das Grundstück bestehenden Baugenehmigung, des zwischen ihm/ihnen und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. geschlossenen Vertrages und des zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg geschlossenen Grundstückskaufvertrages zur Errichtung eines Stellplatzes verpflichtet. Dies erfolgt auf Kosten des/der Eigentümer(s) nach den Regelungen des mit dem Verein für autofreies Wohnen e.V. abgeschlossenen Vertrags.
 4. Dem Eigentümer/den Eigentümern ist bekannt, dass der Verstoß gegen die in Nr. 2 aufgenommene Verpflichtung, also die Nutzung eines Kraftfahrzeuges ohne Bereithaltung eines Stellplatzes, im Rahmen der Baden-Württembergischen Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit anzusehen ist und mit einer Geldbuße von bis zu DM 100.000,-- (in Worten: Einhunderttausend Deutsche Mark) geahndet werden kann.

Ort, Datum

Unterschrift(en)

Autofreierklärung des/der Gewerberaumeigentümer(s)

1. Der/die Eigentümer erklärt/erklären gegenüber dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg die unter den Ziffern 2 und 3 als „autofreie Gewerbenutzung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände mit Bezugspflichtigkeit des Gewerberaums einzuhalten. Dies gilt für die Eigennutzung genauso wie für die Fremdnutzung des Gewerberaumes.

Er verpflichtet/sie verpflichten sich zudem, die unter Ziff. 3 konkretisierten Unterlassungsverpflichtungen an alle bezahlten und unbezahlten Mitarbeiter, Mieter, Pächter, Untermieter, Nachmieter und sonstige Nutzer des Gewerberaumes weiterzugeben. Dies erfolgt durch Unterschreiben einer Autofrei-Erklärung und deren Vorlage beim Verein für autofreies Wohnen e.V. durch alle Mieter und regelmäßigen Nutzer des Gewerberaumes (AFE des Gewerberaumnutzers).

Entsprechendes gilt für den Fall der Veräußerung des Eigentums.

2. Die autofreie Gewerbenutzung ist nur möglich für Gewerbe, die nicht mehr als geringfügigen motorisierten Besucherverkehr anziehen. Dies bedeutet, dass das Gewerbe so angelegt sein muss, dass der überwiegende Teil der Kundschaft/Klientel aus dem Vauban-Quartier oder seiner näheren Umgebung kommt. Alle Kunden oder Klienten der Gewerberaumnutzer sind von diesen auf geeignete Weise nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie nur im Ausnahmefall mit dem PKW in das Vauban-Quartier kommen können und dann ihren Wagen in der Solargarage zu parken haben.
3. Im Rahmen der autofreien Gewerbenutzung verpflichtet/verpflichten sich der/die Eigentümer und alle anderen Benutzer seines/ihres Gewerberaums, kein zulassungspflichtiges Kraftfahrzeug (ein- oder zweispurig) zu nutzen, zu halten, zuzulassen oder hieran unmittelbaren Eigen- oder Fremdbesitz sowie das Eigentum zu erwerben.

Von der in Satz 1 näher konkretisierten Verpflichtung sind lediglich ausgenommen:

- a. die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln unter Einschluss der Taxen sowie die gelegentliche Nutzung von Mietwagen;
 - b. die Beteiligung an einem Car-Sharing durch Mitgliedschaft in einer Car-Sharing-Organisation oder – bei einem privaten Car-Sharing – wenn und soweit für jedes einzelne im Rahmen des Car-Sharings benutzte Kraftfahrzeug ein nach § 37 LBO gesicherter Stellplatz in den Quartiersgaragen des Stadtteils Vauban existiert und das Car-Sharing dem Verein für autofreies Wohnen e.V. angezeigt wird;
 - c. die rein private Nutzung eines Kraftfahrzeuges durch die bezahlten oder unbezahlten Mitarbeiter des Gewerbes, wobei die Fahrt von deren Wohnort in das Vauban-Quartier und seine Umgebung zur Aufnahme der Arbeit nicht mehr als eine solche Nutzung des Kraftfahrzeuges anzusehen ist;
 - d. die Mitfahrt oder gelegentliche Eigennutzung eines Kraftfahrzeuges aus besonderem Anlass.
4. Entscheidet sich der/entscheiden sich die Eigentümer oder ein sonstiger Nutzer dieses Gewerberaums, die unter den Ziffern 2 und 3 konkretisierte autofreie Gewerbenutzung nicht mehr einzuhalten, so ist er/sind sie nach Maßgabe der für das Grundstück bestehenden Baugenehmigung, des zwischen ihm/ihnen und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. geschlossenen Vertrages und des zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt Freiburg geschlossenen Grundstückskaufvertrages zur Errichtung eines Stellplatzes verpflichtet. Dies erfolgt auf Kosten des/der Eigentümer(s) nach den Regelungen des mit dem Verein für autofreies Wohnen e.V. abgeschlossenen Vertrags.

5. Dem Eigentümer/den Eigentümern ist bekannt, dass der Verstoß gegen die in Nr. 3 aufgenommene Verpflichtung, also die Nutzung eines Kraftfahrzeuges ohne Bereithaltung eines Stellplatzes, im Rahmen der Baden-Württembergischen Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit anzusehen ist und mit einer Geldbuße von bis zu EURO 50.000,-- (in Worten: Fünfzigtausend EURO) geahndet werden kann.

Ort, Datum

Unterschrift(en)

Impressum

Herausgeber:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-0
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-1 55
E-Mail: ils@ils.nrw.de
URL: www.ils.nrw.de

Kontakt:

Dipl.-Ing. Henrik Freudenau
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)
Forschungsbereich Verkehr
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-2 79
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-2 80
E-Mail: henrik.freudenau@ils.nrw.de

© ILS, 2002. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Veröffentlichung darf – auch auszugsweise und in welcher Form auch immer – nur mit schriftlicher Genehmigung des ILS vervielfältigt werden.

Es ist ausdrücklich untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des ILS, Kopien dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus an anderer Stelle öffentlich zu präsentieren (z. B. durch „Spiegeln“ dieser Datei auf anderen WWW-Servern) oder diese inhaltlich zu verändern.

Dortmund, Oktober 2002