

**Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Georgstraße/Flurstück 1045/1"**

zwischen

1. Der Stadt Ravensburg

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

2. Herrn Elmar Sipple

Marienplatz 6, 88212 Ravensburg

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I

ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben an der "Georgstraße/ Flurstück 1045/1" und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Georgstraße/ Flurstück 1045/1" des Büros Waßmann vom 18.01.2008 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenztes Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Durchführungsvertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Waßmann (Anlage 1) vom 18.01.2008
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros Waßmann (Anlage 2) vom 18.01.2008, bestehend aus Lageplan mit Textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
- c) Lageplan zum Grunderwerb des Stadtplanungsamtes mit Darstellung der vom Vorhabenträger abzugebenden Fläche und mit Darstellung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu versehenden Fläche (Anlage 3) vom 11.01.2008

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor. Sie werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

TEIL II

VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Flurstück. Nr. 1045/1.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens mit Erschließung nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 (sechs) Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Schallschutzgutachterliche BeurteilungSämtliche Fachplanungen sind vom Vorhabenträger zu beauftragen und zu veranlassen. Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung oder der Erstellung erforderlicher Gutachten beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt insbesondere zu folgenden Leistungen:
- a) Freilegung der Grundstücke im Vorhabengebiet hinsichtlich der ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.
 - b) Ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials unter Beachtung der öffentlich rechtlichen Vorschriften. Das Recycling von Baustoffen im Verfahrensgebiet ist nicht zulässig.
 - c) Sanierung der Grundstücke im Vorhabengebiet nach den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes, soweit schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden. Vor Eingriffen in den Untergrund des betroffenen Flurstückes Nr. 1045/1 werden die dafür notwendigen Sicherungsmaßnahmen (z.B. Fachbauleitung) mit dem Landratsamt Ravensburg als zuständige Bodenschutzbehörde abgestimmt.
 - d) Tiefgaragen zu- und -abfahrt ist mit schallabsorbierenden Seitenwänden zu gestalten
 - e) Begrünung der Tiefgaragen- und Seitenwände nachbarseitig dauerhaft mit Kletterpflanzen (d.h. Wurzelkletterer, Rank- und Schlingpflanzen sowie Spreizklimmer).
- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt, Rechts- und Ordnungsamt abzustimmen.
- (5) Fassadenabwicklung und Materialfestlegungen
Die Materialien werden wie folgt festgelegt:
- grelle und glänzenden Materialien und Farben sind nicht zulässig
 - Glasflächen/-füllung: nicht spiegelnd
 - Brüstungsgeländer im Bereich des Staffelgeschosses sind in Glas auszuführen
 - extensive und dauerhafte Dachbegrünung des Flachdaches des Staffelgeschosses sowie der Tiefgaragendecke mit einer Substratschicht von mind. 8 cm
 - Technische Aufbauten sind zu verkleiden
 - Werbeträger und Schriftzüge: nicht selbstleuchtend
 - Verwendung offener Belege für Pkw-Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes
- Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sowie die Anbringung von Werbeanlagen sind einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung seines Grundstücks die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Außenanlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen sind gemäß den Festsetzun-

gen des Bebauungsplans herzustellen und dauerhaft zu erhalten.-Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen. Die Außenanlagen und Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monaten nach Baufertigstellung ausgeführt worden sein. Die Stadt wird berechtigt nach Ablauf der Frist die Pflanzung der Bäume auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu veranlassen.

TEIL III

ERSCHLIEßUNG

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt und Kostentragung

- (1) Die Stadt verpflichtet sich zur Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen und Verkehrsgrün einschließlich der Gehwegflächen, die weiterhin im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben.
- (2) Die Kosten, des durch die Stadt herzustellenden Gehwegabschnittes, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wird dem Vorhabenträger nach Fertigstellung in Rechnung gestellt.

§ 7 Übernahme des Gehweges durch die Stadt

Nach Fertigstellung des in § 6 Abs. 2 bezeichneten Gehwegabschnittes übernimmt die Stadt denselben in ihre Baulast. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

TEIL IV

Grundstücksangelegenheiten

§ 8 Grundbuchstand

§ 9 Vertragspartner und -gegenstand

§ 10 Entgelt

§ 11 Rechtsmängelhaftung

§ 12 Sachmängelhaftung

§ 13 Vollmacht

§ 14 Kosten, Grunderwerbsteuer

§ 15 Auflassungsvormerkung

§ 16 Verjährung

§ 17 Dienstbarkeit

TEIL V

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten, insbesondere:

- Kosten für die Schallschutzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 3d
- Kosten für die Begrünung gem. § 5 Abs. 3e
- Kosten für die Herstellung der Außenanlagen, der Dach- und Fassadenbegrünung gem. § 5 Abs. 6
- Kosten für die Herstellung der Gehwegflächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden gem. § 7

§ 19 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entbindet den heutigen Vorhabenträger persönlich aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst dann, wenn vorgenannte Rechtsnachfolgerverpflichtung erfolgt ist.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 20 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 21 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 22 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt wenn sich eine Vertragslücke zeigt.
- (3) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen sich diese nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 23 Rücktrittsrechte

Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Georgstraße/ Flst. 1045/1" von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 2) nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 18 getroffe-

nen Kostenregelung. Der beurkundende Notar erhält eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zur Kenntnis. Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.

§ 24 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Teil V § 18 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.