Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Weinbergweg 2" - ZfP

zwischen

1. Der Stadt Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Vogler

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

2. Kirchmaier & Staudacher Projektmanangement GmbH

Ziegelstraße 13, 88214 Ravensburg
vertreten durch Wolfgang Staudacher

(nachfolgend auch „Vorhabenträger“ genannt)

andererseits.

TEIL I
ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Bauvorhaben im Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Weinbergweg 2" – ZfP sowie die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Weinbergweg 2" - ZfP vom 09.05.2008 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) vom 09.05.2008 des Büros Stumper, Fr. Architekten BDA

b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2) vom 09.05.2008 bestehend aus Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Büros Stumper, Fr. Architekten BDA

Diese Anlagen des Vertrages liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor und werden Bestandteile des Vertrages.

Teil II
VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist der Rückbau des Trinkwasserspeichers und des Zugangsgebäudes sowie die Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilien-Punkthaus auf dem Flurstück Nr. 606/1 der Gemarkung Eschach.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des beschriebenen Vorhabens mit Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben spätestens sechs (6) Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der zuständigen Baurechtsbehörde einzureichen. Er wird spätestens sechs (6) Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten fertig stellen.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller für das Vorhaben erforderlichen Planungen und Gutachten, insbesondere
- Vorhaben- und Erschließungsplanung
- des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung
- Baugrundgutachten zur Hangsicherung und Beweissicherung der Nachbargebäude
- Erhalt der Stützmauer und Beweissicherung

Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

(3) Die Hangsicherung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen und für die angrenzenden Nachbarbebauungen sind Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Der Vorhabenträger hat die Sanierung der eventuell durch den Bau entstandenen Schäden auf seine Kosten durchzuführen.

(4) Die auf der Westseite des Grundstücks zum Weinbergweg angrenzende Stützmauer ist zu erhalten. Eine Beweissicherung ist durchzuführen.

(5) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung seines Grundstückes die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen bzw. die Erfüllung sicherzustellen. Abgehende Bepflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung ausgeführt worden sein. Die Stadt ist berechtigt nach Ablauf der Frist die Pflanzung der Bäume auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu veranlassen. Das Tiefbauamt der Stadt Ravensburg ist über die Durchführung der Pflanzmaßnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

(6) Fassaden- und Materialgestaltung
Die Fassadengestaltung ist gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuführen. Die Materialien werden wie folgt festgesetzt:
- Glasflächen: nicht spiegelnd
- grelle und glänzende Materialien und Farben sind nicht zulässig
- für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig

Die gesamte Fassadengestaltungsdetails sind einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

(7) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt – Rechts- und Ordnungsamt abzustimmen.

TEIL III
ERSCHLIEßUNG

§ 6 Herstellung von Erschließungsanlagen

Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Erschließung des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen. Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 7 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

§ 7 Art und Umfang der Erschließungstätigkeit

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gehwegfläche fertig zu stellen. Die Fristen des Teil II § 4 Abs. 2 gelten entsprechend.

(2) Die Erschließungspflicht des Vorhabenträgers erstreckt sich auf die Planung, Herstellung, Bauleitung und Vermessung folgender Erschließungsanlagen:

a) Umgestaltung und Absenkung des Gehweges für die Zufahrt zu den Gebäuden
b) Herstellung der gesamten Schmutz- und Regenwasserkanalisation (innere und äußere Erschließung)

§ 8 Durchführung der Erschließungsarbeiten

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach § 7 in Abstimmung mit der Stadt- Tiefbauamt und der Ortsverwaltung Eschach so herzustellen, dass sie dem heutigen Stand der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

(2) Die Pläne für die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen sowie die Materialien hat der Vorhabenträger mit der Stadt- Tiefbauamt und der Ortsverwaltung Eschach abzustimmen.

(3) Die gesamten Entwässerungsleitungen sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Anschließend sind die Entwässerungsleitungen auf den privaten Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern zu unterhalten.

(4) Die Durchführung der Erschließungsarbeiten richtet sich nach den Bestimmungen der VOB Teil B und C, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

(5) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 9 Baubeginn

Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Erlaubnisse für die Erschließungsarbeiten vor Baubeginn einzuholen und dem Tiefbauamt der Stadt bzw. der Ortsverwaltung Eschach vorzulegen. Der Baubeginn bedarf der Zustimmung des Tiefbauamtes. Der beabsichtigte Baubeginn ist dem Tiefbauamt der Stadt bzw. der Ortsverwaltung Eschach spätestens zwei (2) Wochen zuvor anzuzeigen.

§ 10 Fertigstellung der Anlagen

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er das zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 11 Gefahr, Haftung, Verkehrssicherung

(1) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger für die Erschließungsanlagen die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme und Übergabe der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen an bereits fertig gestellten Anlagen oder Anlagenteilen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht werden.
Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertra-

gen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Bis zur Abnahme durch das Tiefbauamt der Stadt und der Ortsverwaltung Eschach hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 12 Abnahme

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von dem Tiefbauamt der Stadt und der Ortsverwaltung Eschach abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt dem Tiefbauamt die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Das Tiefbauamt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 20 Tagen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest.
Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, welche von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird.

(2) Die Abnahme darf nur verweigert werden, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Ein Mangel ist insbesondere dann wesentlich, wenn ein ordnungsgemäßer Gebrauch der Erschließungsanlage nicht gewährleistet ist. Restarbeiten, die im Zeitpunkt der Abnahme noch nicht erbracht sind, gelten als ein Mangel.

(3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese, sofern nichts anderes vereinbart wird, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Für die Mängelbeseitigungsleistung hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen.

TEIL IV
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten, insbesondere:

- Herstellungs-, Planungs- und Gutachtenkosten gem. § 5 Abs. 2
- Kosten der Hangsicherung und Standsicherung der Nachbarbebauungen gem. § 5 Abs. 3
- Kosten für die Beweissicherung der Stützmauer gem. § 5 Abs. 4
- Kosten für die Erfüllung der Pflanzgebote gem. § 5 Abs. 5
- Kosten der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen gem. § 7

(2) Die Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz und den städtischen Satzungen, insbesondere die Abwasserbeitragspflicht, bleiben unberührt.

§ 14 Veräußerung des Grundstückes, Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

(2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 15 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 Bebauungsplangebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 16 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt Ravensburg unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) 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.

§ 17 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.
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.

§ 18 Rücktrittsrechte

(1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich vom dem bei der heutigen Beurkundung vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht.

(2) Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem bei der heutigen Beurkundung vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

(3) Für das Rücktrittsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Rücktritt hat mit eingeschriebenem Brief mit Rückschein gegenüber der Stadt zu erfolgen. Der beurkundende Notar erhält eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zur Kenntnis.
Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.

§ 19 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Ravensburg, den	Ravensburg, den
_____	_____
Oberbürgermeister Vogler	Staudacher