

Urkundenrolle Nr. /2018

R a v e n s b u r g

Beurkundet am 19.06.2018

Vor mir, *Notar Tobias Huber*

mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinem Büro in *88212 Ravensburg, Marktstraße 12:*

1. Herr Stefan Untereiner, dienstansässig in 88212 Ravensburg, Marienplatz 52,

handelnd nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigter auf Grund Vollmacht in öffentlicher Urkunde vom 30.10.2012, die in Urschrift vorgelegt wird und von der eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde als Beilage beigefügt ist, für die

Stadt Ravensburg
Postanschrift: 88212 Ravensburg, Marienplatz 26
(nachfolgend Stadt genannt)

2. Jochen Amann und Nicolas Amann,

handelnd aufgrund Vollmacht des Notars, UR-Nr. XXXXXXXX nicht in eigenem Namen, sondern für die

Amann Wohnbau GbR, Seestraße 50, 88214 Ravensburg
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

Der Erschienene Ziff. 1 ist dem Notar persönlich bekannt. Der Erschienene Ziff. 2 weist sich aus durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis. Ausweiskopie darf zu den Notarakten genommen werden.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

**Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Goetheplatz 8-10"**

Vorbemerkung

Die Erschienenen verneinen auf Befragung des Notars eine Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG.

Jede Vertragspartei erklärt für sich, dass sie bzw. die durch sie Vertretenen bei Abschluss dieses Vertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln.

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung wirksam, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Goetheplatz 8-10" in Kraft tritt. Hiervon ausgenommen sind §§ 20,20a (Kostentragung) sowie §§ 10-18 (Grundstücksangelegenheiten).

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücke im Bereich Goetheplatz 8-10 erworben und möchte dort zeitgemäßes Wohnen umsetzen. Es ist eine dreigeschoßige, gegliederte, überwiegend durch das Satteldach geprägte Blockrandbebauung mit Ladenflächen im Erdgeschoss geplant. Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Die Vorhabenträgerin hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Am 24.10.2016 hat der Gemeinderat den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt. Mit dem Vorhaben wird die Vorhabenträgerin auch diese Grundsätze sowie dessen Anwendungsvorschriften (siehe Anlagen 3+4) übernehmen.

TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Goetheplatz 8-10".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Goetheplatz 8-10" (Anlage 1) grau umgrenzten Grundstücke, Flurstück Nr. 1169, 1172, 1173, 1174, 1179 sowie teilweise das Flurstück Nr. 1157.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goetheplatz 8-10" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften), jeweils vom 12.12.2017/17.04.2018 / (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Albert Bauhofer, Stand 12.12.2017 (Anlage 2),
- c) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 3),
- d) Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum", Stand 18.10.2017 (Anlage 4),
- e) Nachweis des gebundenen Wohnraums (Bauzeichnung) (Anlage 5),
- f) Wohnflächenberechnung (Anlage 6),

- g) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums, Stand November 2012 (Anlage 7),
- h) Lageplan Kabelverteilerschacht (Anlage 8)

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Vertrages.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.12.2017 insbesondere:

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- Neubau eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Errichtung einer Tiefgarage auf 2 Ebenen (1. und 2. UG)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens **12 Monate** nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens **18 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **24 Monaten** ab Baubeginn fertig stellen.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen im Einvernehmen mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive des grünordnerischen Fachbeitrages
 - die Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4)
 - die Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013)

- sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Umsetzung der Planung
- Vermessung
- Grundstücksangelegenheiten (Erwerb von Grundstücksflächen)

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens der Vorhabenträgerin notwendig sind, sind von der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen und zu veranlassen sowie laufend die Zustimmung der Stadt hierzu einzuholen. Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. Sofern die Stadt im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten der Vorhabenträgerin in Rechnung zu stellen.

- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Die Kosten für etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen und Kanäle gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (4) Der auf dem Flurstück 1169 stehende Kabelverteilerschrank ist bei den Planungen und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Eine Verlegung des Kabelverteilerschranks ist voraussichtlich nicht notwendig.
- (5) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Tiefbauamt/Abt. Grünflächen und Ökologie, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- (7) Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Goethestraße. Die maximale Zufahrtsbreite beträgt 6,50m.
- (8) Die Vorhabenträgerin hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - insbesondere auch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zu beachten.

Die Vorhabenträgerin hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten. Besonders wird nochmals auf die Regelungen zu den Themen Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sowie Baum- und Wurzelschutz hingewiesen.

§ 6 Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt, Abteilung Grünflächen und Ökologie zu erfüllen:
 - Pflanzung von 3 standortgerechten Laubbäumen auf dem eigenen Grundstück;

- Pflanzung von 2 einheimischen und standortgerechten Solitärsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf dem eigenen Grundstück
- Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen: mindestens 60 cm Substratdicke bei Gehölzen ohne festen Standort und sonstigem Bewuchs.
- Extensive Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen mit mindestens 12 cm Substratdicke.
- Anlegen einer Verkehrsgrünfläche (Rasenfläche) mit Pflanzung eines Kugel-Spitzahorns (*Acer plantanoides* 'Globosum') in der Goethestraße.

Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen. Die vorgegebenen Wuchsklassen der Gehölze sind zu beachten.

- (2) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Tiefbauamt/ Abteilung Grünflächen und Ökologie, ist über die erfolgte Pflanzung zeitnah zu informieren.
- (3) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt vier Jahre nach Pflanzung durch das Tiefbauamt/ Abteilung Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915, 18916 ein Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vier Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen.
- (4) Während der Baumaßnahme hat die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um Bäume und Vegetationsflächen in und um den Geltungsbereich ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrünfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf eigene Kosten zu planen und zu bauen. Hierfür sind im Einvernehmen mit der Stadt, Tiefbauamt/ Abteilung Grünflächen und Ökologie, ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu beauftragen.
- (6) Die Freiflächenentwurfsplanung bedarf in ihrer Endfassung der Zustimmung der Stadt, Tiefbauamt/ Abt. Grünflächen und Ökologie. Für die Baumpflanzung in der Goethestraße sind zusätzlich Ausführungsdetails vorzulegen. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfsplanung und die Ausführungsdetails sind von der Stadt, Tiefbauamt/ Abt. Grünflächen und Ökologie, freizugeben.
- (7) Nach erfolgter Abnahme der öffentlichen Verkehrsgrünfläche geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über, die Stadt übernimmt ab diesem Zeitpunkt auch die Unterhaltungspflege. Während der Baumaßnahme obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Vorhabenträgerin.
- (8) Für jeden aufgrund der Baumaßnahmen der Vorhabenträgerin entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen, ist auf Kosten der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit dem Tiefbau-

amt, Abt. Grünflächen und Ökologie ein Ersatz zu pflanzen. Können diese Ersatzpflanzungen nicht auf öffentlichen Flächen innerhalb des Verfahrensgebietes vorgenommen werden, pflanzt die Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatz. In diesem Falle ersetzt die Vorhabenträgerin der Stadt für diese Pflanzungen den Geldwert in Höhe von 3.000 € pro Baum.

- (9) Soweit nachgewiesen wird, dass der Erhalt einzelner Bäume im Bereich des Gehwegs am Goetheplatz (östlich des Vorhabens) im Rahmen der Baufeldfreiräumung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist, sind diese Bäume entsprechend den einschlägigen Fachvorgaben fachgerecht auf Kosten der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie zu verpflanzen. Zeitpunkt der Verpflanzung und neue Standorte sind rechtzeitig mit dem Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung und Verpflanzung der einzelnen Bäume.

Zusätzlich sind nach Abschluss der Bauarbeiten an den bisherigen Standorten dieser Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- (10) Der Vorhabenträger hat unmittelbar vor Abriss der Gebäude sicherzustellen, dass keine gebäudebewohnenden Tierarten (Mauersegler) in oder an Gebäudeteilen nisten. Die Feststellung kann auch durch Ehrenamtliche eines Naturschutzverbandes (z.B. NABU) erfolgen. Sollten Vorkommen z. B. von brütenden Mauerseglern festgestellt werden, ist durch den Vorhabenträger eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen (Referat 55 - Naturschutz, Recht) einzuholen.

Der Vorhabenträger hat folgende artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen auf eigene Rechnung und in Abstimmung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zu erfüllen:

- Installation von mindestens 15 Mauerseglerquartieren als Einbaukästen (Fa. Schwegler Typ 16S) im Traufgesims der Fassaden Richtung Osten,
- Einsatz von insektenschonender Beleuchtung und Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nach neusten Stand des Insektenschutzes,
- Verwendung von nicht-spiegelnden Materialien an Außenfassaden und Fenstern sowie transparenten Bauteilen mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zum Schutz vor Vogelanprall.

Als Nachweis für den Einbau der Ersatzquartiere sind entsprechende Werkpläne vorzulegen. Der Einbau ist fotografisch nachzuweisen und die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie über die erfolgte Installation der Ersatzquartiere in Kenntnis zu setzen. Die Quartiere sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

§ 7 Öffentliche Verkehrsfläche

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf ihre Kosten und im Einvernehmen mit der Stadt / Tiefbauamt herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat sie diesen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt wiederherzustellen.
- (2) Anpassungen und das Wiederherstellen an und von öffentlichen Verkehrsflächen haben im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt/Abteilung Straßenbau zu erfolgen. Diese Bereiche sind von der Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (3) Der Ausführungsbeginn der Arbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau frühzeitig mitzuteilen. Die Mitarbeiter der Abteilung Straßenbau haben zu Kontrollzwecken der Straßenbaumaßnahme ein Betretungsrecht der Baustelle.
- (4) Die Straßenbauarbeiten sind vom Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, der Vorhabenträgerin und dem Tiefbauamt stattzufinden.
- (5) Im Bereich der Zufahrt ist ein Straßenbeleuchtungsmast zu versetzen. Der Abbau des bestehenden Mastes und der Aufbau eines neuen Mastes werden von der Stadt durchgeführt. Die Gründungsarbeiten des neuen Mastes und eventuell notwendige Grabenarbeiten sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Die Arbeiten haben im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt/Abteilung Straßenbau zu erfolgen.
Sämtliche Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dies betrifft auch eventuelle Arbeiten am bestehenden Verteilerschrank.

§ 8 Vermessung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Angaben der Stadt – Stadtplanungsamt – innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe für die oben genannten Bereiche durchzuführen. Die Vermessungsdaten sind

- als dxf- Datei und
- als ASC II-Datei, mit Formatbeschreibung und
- als Bestandsplan, im PDF-Format

zu übergeben. Die Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.

Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine Katastermessung zu beauftragen.

§ 9 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und die dazugehörigen Anwendungsvorschriften (Anlagen 3+4). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in den Bauzeichnungen gekennzeichneten Wohnungen im Vertragsobjekt Goetheplatz 8-10 Nr. W1.1 (1. OG), W1.6 (1. OG), W1.8 (1. OG), W1.9 (1. OG), W2.10 (2. OG), sowie im Rahmen der mittelbaren Belegung im Gebäude in der Hindenburgstraße 36-40 Wohnung Nr. 2 (EG) (siehe Anlage 5) entsprechend der vorgegannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.
Die erforderliche Quote von 20 % wird laut Wohnflächenberechnung (Anlage 6) erreicht.
- (3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg bzw. das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) und dessen Durchführungshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Wirtschaftsministerium) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
Darin sind insbesondere die jeweils gültigen angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt.
- (4) Soweit die Stadtverwaltung entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften Abweichungen von den Regelungen genehmigt, ist eine Änderung dieses Vertrages nicht notwendig.
- (5) Die Verpflichtungen dieses Paragraphen obliegen der Vorhabenträgerin sowie ihren Rechtsnachfolgern.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich
 - a) zur Übernahme einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit) folgenden Inhalts für die Stadt Ravensburg:
Die Wohnungen (Goetheplatz 8-10) Nr. W1.1 (1. OG), W1.6 (1. OG), W1.8 (1. OG), W1.9 (1. OG), W2.10 (2. OG), sowie in der Hindenburgstraße 36-40 die Wohnung Nr. 2 (EG) sind entsprechend der Regelungen des Vertrags vom 19.06.2018 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten.
sowie
 - b) sämtliche Rechtsnachfolger/Käufer dieser Wohnungen (Goetheplatz 8-10: Nr. W1.1 (1. OG), W1.6 (1. OG), W1.8 (1. OG), W1.9 (1. OG), W2.10 (2. OG), bzw. Hindenburgstraße 36-40: Wohnung Nr. 2 (EG)) im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen diesen Vertrages für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind.
Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.
- (7) In Ergänzung zu den Regelungen der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum (Anlage 4) gelten folgende Regelungen:

- a) Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch anhand von mindestens 3 Vergleichswohnungen der Vorhabenträgerin oder des Rechtsnachfolgers ermittelt werden.
- b) Die Wohnung Nr. 2, EG, in der Hindenburgstraße 36-40 ist derzeit bereits an eine Person vermietet. Zwar verfügt die Person über einen Wohnberechtigungsschein, jedoch gilt die Wohnungsgröße erst ab einer Vermietung an einen Haushalt mit mindestens zwei Personen als "angemessen" (siehe Landeswohnraumförderungsgesetz und die Durchführungshinweise dazu). Die Wohnung wird damit zunächst an eine "nicht-berechtigte" Person vermietet.

Die Wohnfläche dieser Wohnung wird dennoch als Wohnfläche im Rahmen der mittelbaren Belegung berücksichtigt. Bei einer Neuvermietung sind die Regelungen der Anwendungsvorschriften bzw. des Landeswohnraumförderungsgesetzes und den dazugehörigen Durchführungshinweisen jedoch von der Vorhabenträgerin bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die gültigen, angemessenen Wohnungsgrößen

Es gelten die Regelungen der Anwendungsvorschriften hinsichtlich der Belegungsdauer (15 Jahre). Zeiten, in denen der Wohnraum an nicht-berechtigte Personen zur Verfügung gestellt wird, bleiben unberücksichtigt, d.h. werden auf die 15 Jahre nicht angerechnet. Die Frist beginnt erst, wenn die Wohnungen im Goetheplatz 8-10 bezugsfertig sind und die Wohnung Nr. 2 in der Hindenburgstraße 36-40 an einen "berechtigten Haushalt" vermietet ist.

- (8) Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums:

Vertragsstrafen werden durch nicht diesen Regelungen entsprechenden Vermietungen ausgelöst, soweit diese Abweichungen von den Regelungen nicht vorab von der Stadtverwaltung Ravensburg entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" schriftlich genehmigt worden sind.

Eine Vertragsstrafe ist in folgenden Fällen zu zahlen und wird wie folgt berechnet:

- a) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:
Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (= höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.
- b) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:

Zu bezahlen ist ein Betrag, der sich entsprechend der Regelung unter a) errechnet, jedoch mindestens i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

- c) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:
Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).
- d) Bei Leerstand (Nichtvermietung) der gebundenen Wohnung über 6 Monate:
Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

Die Fälligkeit/Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet nicht von einer Erfüllung der vertraglichen Pflichten, sobald der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger dazu rechtlich (insbesondere seinem Mieter gegenüber) in der Lage ist. § 340 BGB ist insoweit nicht anwendbar.

TEIL II
GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN

§ 10 Grundbuchbestand

1.

Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg
Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 21311 BV - Nr. 1

Flst. Nr. 1169	Goethestraße	4 m ²
	Betriebsfläche	

Abt. II und III: je kein Eintrag

§ 11 Vertragspartner und -gegenstand

Die Stadt Ravensburg - künftig "Stadt" genannt -
verkauft an

die Amann Wohnbau GbR - künftig "Vorhabenträgerin" genannt -

das in Abschnitt I Nr. 1 bezeichnete Grundstück Flst. Nr. 1169 -: 4 m², Gemarkung Ravensburg
- künftig einheitlich als der "Kaufgegenstand" bezeichnet -.

§ 12 Kaufpreis, Erschließungskosten, Zinsen

- (1) Der Kaufpreis beträgt ████████ €/m², somit für 4 m² insgesamt ████████ € (██████████).
- (2) Der Kaufpreis i. H. v. ████████ € ist bereits in voller Höhe bezahlt worden.

§ 13 Mängelhaftung

- (1) Rechte und Ansprüche der Vorhabenträgerin wegen Mängeln werden ausgeschlossen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Hiervon ausgeschlossen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Verkäuferin diese Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Stadt beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).
- (2) Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Kaufgegenstandes sind der Vorhabenträgerin bekannt. Insbesondere wird seitens der Stadt keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen.

Es ist Sache der Vorhabenträgerin, weitere Informationen über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes einzuholen und die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen.

- (3) Der Stadt sind im Bereich des Kaufgegenstandes keine Altlasten bekannt. Sie übernimmt jedoch keine Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz oder für andere Verunreinigungen im Bereich des Vertragsgegenstandes, egal ob es sich dabei um den Boden oder das Grundwasser handelt. Ausgleichsansprüche der Vorhabenträgerin, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus stellt die Vorhabenträgerin die Stadt von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Vertragsgegenstand herangezogen werden.

- (4) Mit den Beteiligten wurde der Haftungsausschluss eingehend besprochen. Der Notar hat die Vorhabenträgerin darüber belehrt, dass ihr aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Kaufgegenstandes keinerlei Ansprüche gegen die Stadt zustehen, sie also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

§ 14 Besitzübergabe

- (1) Die Besitzübergabe erfolgt heute.
- (2) Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen von der Besitzübergabe an auf die Vorhabenträgerin über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung. Ab Besitzübergabe trägt die Vorhabenträgerin künftig entstehende Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Sollten Nacherhebungen von Gebühren, Beiträgen, Abgaben und Steuern erfolgen, so sind diese von der Vorhabenträgerin zu bezahlen.
- (3) Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt die Vorhabenträgerin ab dem 01.01.2019.

§ 15 Kosten und Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs trägt die Vorhabenträgerin.

§ 16 Auflassung

- (1) Die Auflassung wird sofort erklärt.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 1169 -: 4 m², Gemarkung Ravensburg, von der Stadt Ravensburg auf die Vorhabenträgerin übergeht.
- (3) Sie bewilligen und die "Vorhabenträgerin" beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

§ 17 Strom – Verteilerkasten

- (1) Auf dem Grundstück der Stadt, Flst. Nr. 1169, Gemarkung Ravensburg, befindet sich ein Strom-Verteilerkasten. (im Lageplan Anlage 8 gelb und schraffiert gekennzeichnet).
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt das Recht zum Betrieb des Verteilerkastens ein und diesen dauerhaft dort zu belassen, zu betreiben und ggf. zu erneuern. Notwendige Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstige Arbeiten am Verteilerkasten sind ausschließlich von der Stadt auf ihre Kosten durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt oder den von dieser beauftragten Personen den jederzeitigen Zutritt zu dem Grundstück und die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten am Verteilerkasten. Diese Maßnahmen sind vorab mit der Vorhabenträgerin abzustimmen. Die Stadt ist verpflichtet, nach Abschluss der vorgenannten Arbeiten den früheren Zustand des Grundstücks soweit wie möglich wieder herzustellen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was zu einer Beeinträchtigung des Verteilerkastens führen könnte.
- (5) Die Ausübung dieses Rechts kann auch Dritten überlassen werden.
- (6) Zur Sicherung der vorgenannten Rechte bewilligen die Vertragsparteien und beantragt die Stadt die Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des vorgenannten Grundstücks im Grundbuch an nächst offener Rangstelle.

§ 18 Salvatorische Klausel

Die Vorschrift des § 139 BGB gilt nicht; eine etwa unwirksame Bestimmung ist durch eine solche gültige zu ersetzen, die auch wirtschaftlich dem Vertragszweck weitestgehend nahe kommt. Falls dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorn herein bedacht.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Kostentragung

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten sowie verwaltungsinterne Kosten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung stehen, in Rechnung stellen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:
 - a) Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5),
 - b) Kosten im Zusammenhang mit den privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten (§ 6),
 - c) Bau- und Planungskosten für Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche/ Verkehrsgrünfläche und des Straßenbeleuchtungsmastes (§ 7),
 - d) Kosten für Gutachten wie Baugrunduntersuchungen,
 - e) Verwaltungsinterne Kosten,
 - f) Vermessungskosten (§ 8),
 - g) Kosten im Zusammenhang mit Grundstücksangelegenheiten (§§ 10 ff), Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 9).

Dazu haben Stadt und Vorhabenträgerin einen Kostenübernahmevertrag vom 27.11.2017/29.11.2017 abgeschlossen.

- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält die Vorhabenträgerin von der Stadt eine Rechnung, in der die o.g. Kosten aufgeführt sind. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 19a Begriffsbestimmung der Kosten

- (1) Planungskosten i. S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen, ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer sowie die Kosten für die Objektplanung von Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4) und Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013) zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

(2) Verwaltungsinterne Kosten i.S. dieses Vertrages sind diejenigen Kosten, die der Stadt durch die Erbringung verfahrensbegleitender Leistungen entstehen, die sie gemäß §4b BauGB auch einem Dritten hätte übertragen können. Hierbei handelt es sich insbesondere um die verfahrenstechnische Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §§2a bis 4a BauGB.

Dies sind insbesondere:

- Vorbereitung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB
- Aufbereitung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen
- Formulierung von Abwägungsvorschlägen durch die Mitarbeiter der städtischen Fachämter
- Vorbereitung der Bekanntmachungstexte
- Erstellung der Unterlagen für die Politischen Gremien

Kosten, die der Stadt im Rahmen der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben entstehen, sind hiervon ausgenommen. Die verwaltungsinternen Kosten sind Mehrwertsteuerfrei.

Die Personalkosten werden von der Stadt auf der Grundlage von Stundennachweisen und den Personalkostensätzen je Arbeitsstunde entsprechend der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Hat die Vorhabenträgerin die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" sowie deren Anwendungsvorschriften zu beachten und die Regelungen umzusetzen, sind nur 80% der ermittelten verwaltungsinternen Kosten vom Vorhabenträger zu erstatten, soweit er nicht bereits entsprechend hohe anderweitige Vergünstigungen durch die Stadt im Zusammenhang mit dem Vorhaben erhalten hat bzw. erhalten wird.

Die Druckkosten werden nach folgenden Sätzen ermittelt:

A4 schwarz-weiß	0,06 € je Seite
A3 schwarz-weiß	0,12 € je Seite
A4 farbig	0,20 € je Seite
A3 farbig	0,40 € je Seite
größere Formate:	1,55 € je m ² (inkl. Ränder)

§ 20 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet neben ihrem Rechtsnachfolger

ger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

§ 21 Haftungsausschluss

- (1) Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch. Auch aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig ist, 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 Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 22 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (2) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen oder durch technische Vorgaben der Stadt nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 23 Rücktrittsrechte

- (1) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt vom Vertrag (mit Ausnahme der §§ 10-18 und §§ 19, 19a) berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht. Der Rücktritt ist nur innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene

Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die von der Vorhabenträgerin zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- (2) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten (mit Ausnahme der §§ 10-18 und §§ 19, 19a), wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 4 Abs. 3 oder in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Der Rücktritt ist nur innerhalb von acht Wochen nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
- (3) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin nach § 19, 19a sowie nach §§ 10-18 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 24 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) §§ 19, 19a (*Kostentragung*) sowie §§ 10-18 werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 25 Belehrungen/Abschriften

- (1) Der Notar hat über die rechtliche Tragweite und die Abwicklung des Vertrages eingehend belehrt und darüber hinaus insbesondere darauf hingewiesen:
 - a) dass das Eigentum erst nach Erklärung der Auflassung und mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch übergeht und hierzu die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen ist; erst ab diesem Zeitpunkt können Finanzierungsgrundpfandrechte eingetragen werden lassen;
 - b) dass sich das Beurkundungserfordernis gemäß § 311 b) Abs. 1 BGB nicht nur auf die Veräußerungs- bzw. Erwerbsverpflichtung erstreckt, sondern auch auf sämtliche Nebenvereinbarungen, die mit dem Grundstücksvertrag in einem solchen Zusammenhang stehen, dass weder Grundstücksvertrag noch Nebenvereinbarung allein gelten sollen und dass die Nichteinhaltung der Form die Nichtigkeit des gesamten Vertragswerkes zur Folge haben kann;
- (2) Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt Ravensburg eine Ausfertigung.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

Vorhabenträgerin	- 2
Stadt Ravensburg (Stadtkämmerei)	- 3
Stadt Ravensburg (Stadtplanungsamt)	- 2
Finanzamt Ravensburg	- 1
Gutachterausschuss	- 1

Vorstehende Niederschrift wurde von dem Notar den Erschienenen vorgelesen, die Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt und alles von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: