

Urkundenrolle Nr.                   /2018  
R a v e n s b u r g

Beurkundet am 29.11.2018

Vor mir,  
Notar Peter Laub,  
mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinem Büro in 88214 Ravensburg,  
Georgstraße 3,

1. Herr Bernhard Meschenmoser, dienstansässig in 88214 Ravensburg, Rudolfstraße 22,

handelnd nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigter auf  
Grund Vollmacht in öffentlicher Urkunde vom XXXXXXXXX, 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. Herr Jürgen Geser

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

IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH  
Ludwig-Kick-Str. 12, 88131 Lindau am Bodensee

(nachfolgend Vorhabenträger 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 Notarakt  
genommen werden.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

**Durchführungsvertrag  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Ziegelstraße 50 und 52"**

**Vorbemerkung**

Die Erschienenen verneinen auf Befragung des Notars eine Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1 Ziff. 7 Beurkundungsgesetz (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 "Ziegelstraße 50 und 52" in Kraft tritt. Hiervon ausgenommen ist § 18.

## **Präambel**

Das Plangebiet dient als Mischgebiet sowohl der Gewerbe- als auch der Wohnnutzung. Auch soll auf den Grundstücken Ziegelstraße 52 und 52/1 weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Angesichts der Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld ist für den Bereich des Plangebiets eine Mischnutzung in Form eines Mischgebietes mit einem wohnbaulichen Schwerpunkt angestrebt.

Auf den Grundstücken Ziegelstraße 50 und 52 mit den Flst.-Nrn. 1160 und 1160/1, Gemarkung Ravensburg, wird eine Neubebauung für Wohn- bzw. Mischnutzung realisiert. Die drei Wohn- und Geschäftshäuser mit Nebengebäude auf dem Flurstücken 1160 und 1160/1 werden abgebrochen. Der Vorhabenträger hat die Verfügungsmacht über die Grundstücke Ziegelstraße 50 und 52.

Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger auch diese Grundsätze sowie dessen Anwendungsvorschriften übernehmen.

## **TEIL I**

### **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

#### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Ziegelstraße 50 und 52".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" (Anlage 1) schwarz umgrenzten Grundstücke Flst-Nrn. 1160, 1160/1, 1160/2 und teilweise 1161. Der zukünftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" (Anlage 1) blau umgrenzten Grundstücke Flst-Nrn. 1160 und 1160/1.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 50 und 52" vom 08.05.2018 / 29.08.2018 (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Matthias Vetter, Stand 06.03.2018, (Lageplan vom 18.05.2018/30.07.2018) (Anlage 2),
- c) Grunderwerbsplan vom 29.08.2018 (Anlage 3)
- d) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 4)
- e) Anwendungsvorschriften (Anlage 5)
- f) Lageplan Wohnungen (Anlage 6)
- g) Wohnflächenberechnung (Anlage 7)
- h) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 8)

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

## § 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.03.2018 insbesondere:
  - Bau eines überwiegend 3-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Ziegelstraße
  - Abriss von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit zugehörigen Nebengebäuden und Ersatz durch oben beschriebende Neubauten
  - Bau einer Tiefgarage mit Erschließung von der "nördlichen" Ziegelstraße
- (2) Folgende Abweichungen von den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zulässig, sofern städtebauliche und gestalterische Grundzüge nicht betroffen sind und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet werden:
  - kleinere Abweichungen bei der Stellung, Ausrichtung, Volumen und Höhe der baulichen Anlagen (bis maximal 10%)
  - Gliederung der Fassade
  - Materialwahl
  - Verortung der Balkone, Loggien, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
  - Details der Freiflächengestaltung
  - Innere Raumaufteilung

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger 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. Er wird spätestens **18 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **30 Monaten** ab Baubeginn fertig stellen.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

#### **§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger 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
  - die Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4)
  - die Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 2)
  - Baugrund-, Geotechnisches Gutachten, Altlastenuntersuchung
  - Abarbeitung der Umweltbelange mit grünordnerischen Festsetzungen
  - Entwässerungsplanung
  - Immissionsschutzfachliches Gutachten (Lärm)

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens des Vorhabenträgers notwendig sind, sind von dem Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen und zu veranlassen sowie laufend die Zustimmung der Stadt einzuholen.

Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. 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.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Stadt die o.g. Unterlagen nutzen, wei-

terverarbeiten und veröffentlichen darf (auch im Internet). Er räumt der Stadt entsprechende Rechte ein.

- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen und Kanäle gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen.
- (5) Für die Flurstücke 1160/2 und 1160/3 ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- (6) Der Vorhabenträger hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für das Vorhaben mindestens weitere 20 % Stellplätze umzusetzen.
- (8) Das Regenwasser kann gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Details zur notwendigen Retention auf den Flachdächern sind im Baugenehmigungsverfahren endgültig zu klären.

## **§ 6 Grünflächen, Pflanzgebote und Artenschutz**

- (1) Der Vorhabenträger hat die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem eigenen Grundstück festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt, Abteilung Grünflächen und Ökologie zu erfüllen:
  - Pflanzung von 3 kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen entlang der Ziegelstraße
  - Pflanzung von mindestens 1 klein- bis mittelkronigen standortgerechten Laubbaum im rückwärtigen Hofbereich,
  - Pflanzung von mindestens 3 Solitärsträuchern je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
  - intensive Begrünung der Tiefgarage (mindestens 0,6 m Überdeckung, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1 m),
  - extensive Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen (mindestens 0,12 m Substratdicke).

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 Bodenhilfstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen. Die vorgegebenen Pflanzarten und Pflanzqualitäten sind zu beachten.

- (2) Die Freianlagenentwurfplanung ist in ihrer Endfassung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie einvernehmlich abzustimmen und freizugeben. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen.
- (3) 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 zu informieren.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
- (5) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach vier Jahren 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.
- (6) Der Vorhabenträger hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Rechnung und im Einvernehmen mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zu erfüllen:
  - Installation von mindestens 4 Sperlingskoloniehäusern als architektonische Lösung oder künstliche Quartiere in mindestens 3 m Höhe an den Ost- oder Südostseiten der Fassaden,
  - Installation von mindestens 4 Ersatzquartieren für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter als architektonische Lösung oder künstliche Quartiere möglichst hoch – mindestens aber in 5 m - Höhe am Gebäude an den Ost- oder Südostseiten der Fassaden,
  - Einsatz von insektenschonender Beleuchtung und Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nach neuestem Stand des Insektenschutzes,
  - Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar

Die gewählte Lösung bzw. Art der Einsatzquartiere ist im Baugesuch darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einbau ist zu dokumentieren. Die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgte Installation in Kenntnis zu setzen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

## **§ 7 Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine

Kosten und im Einvernehmen mit der Stadt / Tiefbauamt herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat er diesen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt wiederherzustellen.

- (2) Der Vorhabenträger hat die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu planen und zu bauen. Dies betrifft vor allem den Gehweg östlich und die öffentlichen Stellplätze nordseitig des Bauvorhabens. Die Gestaltung der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass der öffentliche Charakter der Stellplätze ersichtlich ist. Die gesamte Parkplatzlänge muss für drei Stellplätze mindestens 18 m betragen und soll asphaltiert werden.
- (3) Hierfür sind im Einvernehmen mit der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau, ein qualifiziertes Ingenieurbüro und eine leistungsfähige Straßenbaufirma zu beauftragen. Die Arbeiten sind nach den aktuellen "Regeln der Technik" zu planen und auszuführen.
- (4) Die Vor- und Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der Stadt, Tiefbauamt. Die Ausführungsplanung ist dem Tiefbauamt mindestens zwei Wochen vor Ausschreibung bzw. Ausführung vorzulegen. Die ausführungsbereite Ausführungsplanung ist von der Abteilung Straßenbau innerhalb einer Frist von zwei Wochen freizugeben.
- (5) Am Fahrbahnrand befinden sich in Betrieb befindliche 0,4 kV- und 20 kV-Stromleitungen, Straßenbeleuchtungskabel und Straßenbeleuchtungsmasten. Die Leitungen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die geeigneten Maßnahmen sind mit der TWS Netz GmbH abzustimmen.

Die Kosten des Ab- und Wiederaufbaus der Beleuchtungsmasten, die Verlegung der Strom- und Straßenbeleuchtungskabel, sowie die Sicherung der Leitungen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierfür hat eine frühzeitige Abstimmung mit dem Tiefbauamt bzw. der TWS Netz GmbH zu erfolgen.

Bei einem insgesamt Leistungsbedarf des Bauvorhabens größer 100 kW ist eine neue Umspannstation erforderlich. Hierzu ist ein geeigneter Umspannstationsplatz im Baufenster vorzusehen. Der Umspannstationsplatz ist mit der TWS Netz GmbH abzustimmen.

Die in Betrieb befindlichen Hausanschlussleitungen für die Gebäude Ziegelstraße 50 und 52 führen über das zu bebauende Grundstück.

Die Entfernung der Hausanschlussleitungen sind vor Beginn des Bauvorhabens mit der TWS Netz GmbH abzustimmen.

- (6) Der Ausführungsbeginn der Arbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau mitzuteilen. Die Mitarbeiter der Abteilung Straßenbau haben zu Kontrollzwecken der Straßenbaumaßnahme ein Betretungsrecht der Baustelle.
- (7) Die Straßenbauarbeiten sind vom Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt stattzufinden.

- (8) Erst nach erfolgter Abnahme und eventueller Mängelbeseitigungen geht die Verkehrssicherungspflicht zurück an die Stadt. Während der Baumaßnahme an den öffentlichen Verkehrsflächen obliegt diese dem Vorhabenträger. Ab diesem Termin erfolgt der Unterhalt der öffentlichen Straße wieder durch die Stadt. Ausgenommen sind etwaige Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsfrist.
- (9) Die "nördliche" Ziegelstraße wurde bisher noch nie erstmalig endgültig hergestellt. Die Erschließungsbeitragspflichten werden künftig noch entstehen.

## **§ 8 Vermessung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach erfolgter Pflanzung, spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung, eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe entsprechend dem Aufnahmekatalog der Stadt/Stadtplanungsamt, Abteilung Vermessung durchzuführen.

Die Vermessung umfasst alle durch die Baumaßnahme betroffenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einem ca 1,5 m breiten Streifen entlang der Grenzen der öffentlichen Flächen im Privatbereich.

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 der Vorhabenträger, eine Katastervermessung zu beauftragen.

Hinsichtlich der Anwendung des neuen Koordinatensystems ist vorab eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt notwendig.

## **§ 9 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"**

- 1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 4 und 5). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Lageplan gekennzeichneten Wohnungen Nr. 19 bis 25 (siehe Anlage 6) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.  
Die erforderliche Quote von 20 % wird laut Wohnflächenberechnung (Anlage 7) erreicht.
- 3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe Anlage 8) ist zu beachten. Darin sind insbesondere die angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt.

Auszug aus dem Merkblatt, Stand November 2012:

*Angemessen sind folgende Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und / oder Raumzahl:*

*a) für Wohnungen der Förderjahrgänge ab 2009*

- *bis zu 45 m<sup>2</sup> mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,*
- *bis zu 60 m<sup>2</sup> mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,*
- *bis zu 75 m<sup>2</sup> mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,*
- *bis zu 90 m<sup>2</sup> mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,*
- *bis zu 105 m<sup>2</sup> mit bis zu sechs Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.*

*Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die gesamte Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> und einen weiteren Wohnraum*

- 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 dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.
- 6) a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. 19-25 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten.

Die Überlassung dieser Wohnungen darf während dieses Zeitraums in keiner anderen Weise erfolgen als durch Vermietung an Personen, welche die Voraussetzungen für einen Allgemeinen Wohnberechtigungsschein (nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg) erfüllen, wobei die Miete 86 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen darf.

b) Diese befristete Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Wohnungen Nr. 19 bis Nr. 25 zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung dieser Dienstbarkeiten bei der Begründung von Wohnungseigentum zu bewilligen und zu beantragen.

Die Dienstbarkeiten haben Rang zu erhalten vor Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs.

c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, im Falle einer Veräußerung der Wohnungen Nr. 19 bis 25, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber Käufer der Wohnungen Nr. 19-25 im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen dieses Vertrages für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.

7) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

### VORBEMERKUNG

Mit Kaufvertrag vom 04.04.2016 des Notars Dr. Peter Reibenspies in Lindau (Bodensee), UR Nr. 656/2016, hat der Vorhabenträger u.a. das Grundstück Flst. Nr. 1160 mit 1.118 m<sup>2</sup>, Ziegelstraße 50, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Ravensburg, erworben.

Die Auflassung wurde erklärt; der Vertrag wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen.

### § 10 Vertragsgegenstände

Der Vorhabenträger tauscht von dem o.g. Grundstück, das derzeit im Grundbuch von Ravensburg, Heft 16193, BV Nr. 1, gebucht ist, eine ca. 54 m<sup>2</sup> große Teilfläche aufs Nachmeß, die im beiliegenden Lageplan vom 29.08.2018 des Stadtplanungsamts Ravensburg ( Anlage 3) rot gekennzeichnet ist gegen eine ca. 15 m<sup>2</sup> große Teilfläche aufs Nachmeß von dem im Grundbuch von Ravensburg, Heft 21123, BV Nr. 1, gebuchten Grundstück Flst. Nr. 1161, Ziegelstraße, Verkehrsfläche -: 984 m<sup>2</sup> (Eigentümerin: Stadt Ravensburg), die im v.g. Lageplan blau gekennzeichnet ist.

Der v.g. Lageplan wurde den Vertragsschließenden zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

### § 11 Entgelt

Die jeweiligen Teilflächen werden mit ■■■■■ €/m<sup>2</sup> bewertet, somit ergeben sich folgende vorläufige Wertigkeiten:

-Teilfläche Vorhabenträger:	54 m <sup>2</sup> x ■■■■■ € = ■■■■■ €
-Teilfläche Stadt Ravensburg:	15 m <sup>2</sup> x ■■■■■ € = ■■■■■ €

Vorläufiger Ausgleichsbetrag zugunsten Vorhabenträger:	= ■■■■■ €
--	-----------

Der vorläufige Ausgleichsbetrag ist nach Herstellung der Stellplätze und bautechnischer Abnahme dieser durch die Stadt Ravensburg (Tiefbauamt) innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch den Vorhabenträger zu Zahlung fällig und bis dahin nicht zu verzinsen.

Nach Fälligkeit ist der ausstehende Betrag mit 8 v.H. zu verzinsen. Verzug erfolgt ohne Mahnung.

Eine sich durch Vermessung ergebende Flächendifferenz ist auf der Grundlage von ■■■ €/qm auszugleichen. Dieser Ausgleichsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig und bis dahin nicht zu verzinsen. Nach Fälligkeit ist der ausstehende Betrag mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

### **§ 12 Rechtsmängelhaftung**

*Das städtische Grundstück Flst. Nr. 1161 ist in Abt. II und III des Grundbuchs nicht belastet. Das Grundstück Flst. Nr. 1160 (Vorhabenträger) ist in Abt. II und III des Grundbuchs belastet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich diese bis zur Auflassung am Auflassungsgegenstand zur Löschung zu bringen bzw. die entsprechenden Löschungs freigabeerklärungen beizubringen und stimmt diesen bereits heute zu.*

*Die Vertragsgegenstände sind frei von Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs, die nicht Zwecken der Stadt Ravensburg dienen, und frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen zu übereignen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anders bestimmt ist.*

*Den Vertragsparteien sind die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten bekannt.*

### **§ 13 Sachmängelhaftung**

*Ansprüche und Rechte der Vertragsparteien wegen Sachmängel an den Vertragsgegenständen sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn die Vertragsparteien handeln vorsätzlich. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen versteckte Sachmängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.*

*Die Vertragsparteien haben die Vertragsgegenstände besichtigt; sie tauschen sie im besichtigten Zustand.*

*Hinsichtlich der Schäden, die ab heute bis zur Besitzübergabe durch eine unsachgemäße Nutzung der Vertragsgegenstände verursacht werden und die ab heute bis zur Besitzübergabe auftretenden und erkennbaren Schäden auf Grund heute noch versteckter Mängel gilt vorstehender Ausschluss jedoch nicht.*

*Der Haftungsausschluss gilt weiter nicht für Ansprüche nach § 309 Ziff. 7 BGB (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden).*

*Mit den Beteiligten wurde der vorstehend vereinbarte Ausschluss ausführlich besprochen. Der Notar hat die Vertragsparteien darüber belehrt, dass ihnen aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln an den Vertragsgegenständen, für die die Vertragsparteien nach vorstehender Regelung nicht einzustehen haben, keinerlei Ansprüche zustehen, sie also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen müssen.*

#### **§ 14 Vollmacht**

*Der Vorhabenträger erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt und den von diesem zum Vollzug dieses Vertrags Bevollmächtigten – je einzeln – unwiderruflich Vollmacht, ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bei der Auflassung und bei der Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug dieses Vertrags notwendigen Anträge und Erklärungen zu vertreten.*

#### **§ 15 Kosten Grundstückstausch**

*Die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, soweit sich nachstehend nichts anderes ergibt, die Vermessungskosten sowie die eventuell anfallende Grunderwerbsteuer tragen die Vertragsparteien je für ihren zu erwerbenden Vertragsgegenstand. Kosten bezüglich Einholung von erforderlichen Löschungs- bzw. Freigabebewilligungen trägt jede Vertragspartei für die von ihr abzugebende Grundstücksteilfläche.*

#### **§ 16 Auflassung/Auflassungsvormerkung**

*Die Auflassung wird nach der Vermessung der Vertragsgegenstände und Vorliegen des entsprechenden Fortführungsnachweises erklärt.*

Die jeweilige Vertragspartei **bewilligt** zur Sicherung seines jeweiligen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am jeweiligen Vertragsgegenstand die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch zu Lasten des jeweiligen v.g. Stammgrundstücks.

Die jeweilige Vertragspartei **beantragt** je diese Eintragung. Diese Anträge sollen dem zuständigen Grundbuchamt zum Vollzug erst vorgelegt werden, wenn der in der Vorbemerkung genannte Vertrag im Grundbuch vollzogen wurde und somit der Eigentumsübergang auf den Vorhabenträger stattgefunden hat.

## **§ 17 Verjährung**

*Entgegen der gesetzlichen Bestimmung verjährt der Anspruch auf Übertragung des Eigentums in 30 Jahren.*

### **TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

## **§ 18 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) Der Vorhabenträger 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 den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche, vor allem des Gehweges östlich des Bauvorhabens und der öffentlichen Stellplätze nordseitig des Bauvorhabens (§ 7). Hierzu zählen auch Kosten für Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
  - d) Kosten für Gutachten (§5)
  - e) Verwaltungsinterne Kosten
  - f) Vermessungskosten (§§ 8 und 15)
  - g) Kosten der notariellen Beurkundung des Vertrags sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 9)Dazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag vom 22.06.2016 / 10.07.2016 abgeschlossen.
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält der Vorhabenträger 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.

### § 18a 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 der Vorhabenträger 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 <sup>2</sup> (inkl. Ränder)

### **§ 19 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Wechsel des Vorhabenträgers 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. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

### **§ 20 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 des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des 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 Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 21 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.

## **§ 22 Rücktrittsrechte**

- (1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag 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 dem Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Die Stadt kann vor Erklärung der Auflassung vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis nicht vertragsgemäß von dem Vorhabenträger bezahlt wurde. Im Falle eines Rücktrittes verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.
- (3) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, 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.
- (4) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 18 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Die Vertragsparteien haben alles zu tun, um eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zu ermöglichen, insbesondere die notwendigen grundbuchrechtlichen Erklärungen abzugeben. Der Vorhabenträger hat den ursprünglichen Zustand des Vertragsgegenstandes wieder herzustellen. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

## **§ 23 Wirksamwerden**

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

Von dieser Urkunde erhalten:

- eine Ausfertigung
- beglaubigte Abschrift(en)

das Grundbuchamt Ravensburg

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

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, die Lagepläne den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift und die Lagepläne von den Anwesenden genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: