

**Durchführungsvertrag zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Seestraße 32 und 36"**

Zwischen

**1. HKPE-teba Tett nang GbR mit Sitz in Tett nang**

Anschrift: 88069 Tett nang, Graf-Eberhard-Str. 14

vertreten durch die Geschäftsführer, je einzeln vertretungsberechtigt

a) Herr Andreas Schumacher

teba Wohn- und Gewerbebau Immobilien GmbH, Sitz Tett nang

Anschrift: 88069 Tett nang, Graf-Eberhard-Str. 14

b) Herr Achim Geisbauer

HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH, Sitz Friedrichshafen

Anschrift: 71634 Ludwigsburg, Monrepos 9

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

und

**2. der Stadt Ravensburg**

Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp,

nachfolgend "Stadt" genannt

## **Präambel**

Die Stadt Ravensburg möchte die Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum auf den Flächen der Seestraße 32 und 36 durch einen Investor in städtebaulich geeigneter Weise nutzen. Dabei sollen die historisch prägenden Gebäude Seestraße 32, 32/2 und 36, der Gartenpavillon und Teile des alten Baumbestands erhalten werden. Die geplante Neubebauung soll sich harmonisch in die vorhandene Villenbebauung entlang der Seestraße einfügen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist über die Römer- als auch die Seestraße gewährleistet. Außerdem wird eine zentrale fußläufige Quermöglichkeit durch das Plangebiet zwischen Römerstraße und Seestraße vorgesehen.

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.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wurde bereits am 10.05.2017 ein bedingter Kaufvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, die Forderungen der Stadt aus dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" einzuhalten. Mit dem Vorhaben wird der Vorhabenträger diese Grundsätze sowie dessen Anwendungsvorschriften (siehe Anlagen 4 und 5) übernehmen.

## **TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 beschriebene Bauvorhaben "Seestraße 32 und 36".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36" (Anlage 1) schwarz umgrenzten Grundstücke, Flurstücke Nr. 1511/5 und 1511/6, 1512 und teilweise Flurstück Nr. 1511/4. Der zukünftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Seestraße 32 und 36" umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36" (Anlage 2) grau umgrenzten Grundstücke Flst-Nrn. 1511/5 und 1511/6.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften), jeweils vom 18.10.2018/07.03.2019,
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros WWA Architekten, Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB, Stand 18.10.2018/07.03.2019 (Anlage 2),
- c) Lageplan mit Darstellung der mit einem Leitungsrecht zu versehenen Flächen vom 12.03.2019 (Anlage 3)
- d) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 4)
- e) Anwendungsvorschriften zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 5)
- f) Lageplan Wohnungen (Anlage 6), Stand 15.01.2019
- g) Wohnflächenberechnung (Anlage 7), Stand 15.01.2019
- h) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 8)
- i) Lageplan Erhaltung Baumbestand, Stand 20.02.2019 (Anlage 9)
- j) Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen (Anlage 10)
- k) Spielplatzsteckbrief "Römerstraße", Stand 15.01.2019 (Anlage 11)
- l) Lageplan Spielplatzfläche, Stand 19.02.2019 (Anlage 12)
- m) Lageplan geändertes Geh- und Fahrrecht, Stand 07.03.2019 (Anlage 13)

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 18.10.2018/07.03.2019 insbesondere:
  - Erhalt der Gebäude Seestraße 32, 32/2 und 36 sowie des Gartenpavillons
  - Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser
  - Bau einer Tiefgarage mit Erschließung von der Seestraße
  - Maßnahmen zum Erhalt der Bäume mit Pflanzbindung
- (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 **6 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 **24 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **60 Monaten** nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung 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. Dazu gehören Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume mit Pflanzbindung insbesondere die Durchführung der Wurzelvorhänge.
- (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 inklusive des grünordnerischen Fachbeitrages
  - die Objektplanung Ingenieurbauwerke (Kanalverlegung) (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4)
  - die Objektplanung Freianlagen mit Pflanzplanung, Spielplatzplanung und Planung des mit Geh- und Fahrrecht belegten Weges (§§ 38 ff. HOAI 2013)
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ökologische Baubegleitung
  - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung

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 im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger 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) 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) abzustimmen. Die Angrenzer sind frühzeitig zu informieren.
- (5) Es werden Beweissicherungsverfahren in geeignetem Umfang für angrenzende Gebäude und für die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Kanäle empfohlen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für das Vorhaben mindestens weitere 10 % als Kunden- bzw. Besucherparkplätze umzusetzen.
- (7) Der Vorhabenträger hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

## **§ 6 Grünflächen, Pflanzgebote und artenschutzrechtliche Maßnahmen**

- (1) Die Wurzelvorhänge der in der Anlage 9 aufgeführten Bäume (Eibe Bestand 1, Eibe Bestand 2 und Ahorn Bestand) sind mindestens eine ganze Vegetationsperiode vor Baubeginn, also bis spätestens 31.03.2019 herzustellen. Von der Stammachse des Bergahorns bis zur geplanten Hauskante des Untergeschosses ist ein Abstand von mindestens 9 m einzuhalten. Die erforderlichen Abstände zwischen Hauskante und Stamm der Eiben Bestand 1 und 2 sind in Anlage 9 ersichtlich. Die Planung und Ausführung der Arbeiten sind von einem Baumpfleger bzw. einem Sachverständigen zu begleiten und mit dem Tiefbauamt, Abteilung Grünflächen und Ökologie (TBA-GFÖ) abzustimmen.
- (2) Während der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume (Pflanzbindung) und der Wurzelbereiche ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920, der RAS-LP4 und der ZTV Baumpflege zu beachten soweit nichts anderes gutachterlich festgelegt ist. Der Baumschutz ist vor Baubeginn vom TBA-GFÖ abzunehmen und das "Merkblatt Baumschutz auf Baustellen" (Anlage 10) unterschrieben ebendort einzureichen.

- (3) Der Vorhabenträger hat die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem eigenen Grundstück festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit dem TBA-GFÖ zu erfüllen.
- (4) 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 Pflanzarten und Pflanzqualitäten sind zu beachten.
- (5) Die Freianlagenentwurfsplanung inkl. Pflanzplanung, Spielplatzplanung und Planung des mit Geh- und Fahrrecht belasteten Weges ist in ihrer Endfassung mit der Stadt, TBA-GFÖ, einvernehmlich abzustimmen und freizugeben. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein förmlicher Abnahmetermin mit dem TBA-GFÖ zu vereinbaren. Dabei sind die fortgeschriebenen Planunterlagen zu übergeben.
- (6) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, TBA-GFÖ, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.  
Nach Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915, 18916 erfolgt die Abnahme durch das TBA-GFÖ.
- (7) 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.
- (8) Für jeden aufgrund der Baumaßnahmen des Vorhabenträgers entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen, wird von der Stadt ein Ersatz auf öffentlicher Fläche gepflanzt. Der Vorhabenträger ersetzt der Stadt für diese Pflanzungen den Geldwert in Höhe von 3.000 € pro Baum.
- (9) Rodungen und Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 15.11. bis 28.02. durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.  
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie bei Baumfällungen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- (10) Der Vorhabenträger ist verpflichtet für die Vorbereitung, Durchführung und das Monitoring der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und ge-

genüber dem TBA-GFÖ namentlich zu benennen. Die ökologische Baubegleitung ist laufend zu dokumentieren und dem TBA-GFÖ auf Nachfrage bzw. spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen. Die Hinweise auf Wildbienen im Gebäude Remise Seestraße 32/2 und im bestehenden Sandkasten auf Grundstück Seestraße 36 sind vor Baubeginn artenschutzfachlich zu bewerten und beim TBA-GFÖ vorzulegen.

- (11) Die geplante private Spielfläche wird vom Vorhabenträger hergestellt und unterhalten. Die Ausstattung erfolgt mindestens gleichwertig dem vorhandenen Spielplatz an der Römerstraße (lt. Anlage 11 – Spielplatzsteckbrief). Der Vorhabenträger stellt die private Spielfläche der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Dabei ist ein direkter barrierefreier Zugang vom Gehweg an der Seestraße zum Spielplatz dauerhaft sicherzustellen.

## **§ 7 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.  
Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für diese Flächen obliegt den Vorhabenträgern.  
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 beabsichtigt im Zuge der Neubebauung den Mischwasserkanal DN 510 von der Seestraße zur Römerstraße zu verlegen. Hierfür sind im Einvernehmen mit der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Kanalbau, ein qualifiziertes Ingenieurbüro und eine leistungsfähige Tiefbaufirma mit dem Gütezeichen AK 1 oder AK 2 des Güteschutz für Kanalbau oder gleichwertiges zu beauftragen. Die Arbeiten sind nach den aktuellen "Regeln der Technik" (z.B. DIN EN 1610) zu planen und auszuführen.
- (3) Die Vor- und Entwurfsplanung der Kanalverlegung 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 Kanalbau innerhalb einer Frist von zwei Wochen freizugeben.
- (4) Der Ausführungsbeginn der Arbeiten für die Kanalverlegung sind dem Tiefbauamt / Abteilung Kanalbau mitzuteilen. Die Mitarbeiter der Abteilung Kanalbau haben zu Kontrollzwecken der Kanalverlegung ein Betretungsrecht der Baustelle.
- (5) Die Kanalbauarbeiten sind vom Tiefbauamt / Abteilung Kanalbau nach der Vorlage der mängelfreien Kanalinspektion und der Dichtheitsprüfung abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt stattzufinden.

- (6) Erst nach erfolgter Abnahme und eventueller Mängelbeseitigungen geht der Kanal zurück an die Stadt. Ab diesem Termin erfolgt der Unterhalt des öffentlichen Kanals wieder durch die Stadt. Ausgenommen sind etwaige Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsfrist.

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

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 4+5). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Lageplan gekennzeichneten Wohnungen Nr. Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3  
Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4  
(siehe Anlage 6) entsprechend der vorgegannten 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.
- (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 Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3  
Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4  
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.  
Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3

Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4  
zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Auflassung 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.

Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3

Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4,  
sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber Käufer der Wohnungen Nr.

Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3

Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4

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 Grundsätzen 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 Mo-

nat 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.

Die bedingte Verpflichtung des Vorhabenträgers/Rechtsnachfolgers zur Zahlung der vorstehend vereinbarten Vertragsstrafe ist durch Eintragung je einer Reallast zu Lasten der Wohnungen Nr.

Haus 1: EG, Wohnungen 1 und 3; 1. OG, Wohnung 3; 2. OG, Wohnung 3

Haus 2: EG, Wohnung 4; 1. OG, Wohnung 4; 2. OG, Wohnung 4

zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Auflassung, die Eintragung dieser Reallasten, im Rang jeweils nach der vorstehenden Dienstbarkeit betreffend Nutzungsbeschränkung und vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bei der Begründung von Wohnungseigentum zu bewilligen und zu beantragen.

### **§ 9 Bestellung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten**

- (1) Der Vorhabenträger gestattet der Stadt auf eigene Kosten und Gefahr das Halten eines Mischwassersammler und Erdbetonschächte im vorgenannten Grundstück Flst. Nr. 1511/6, Gemarkung Ravensburg. Die genaue Lage des Mischwassersammlers und der Erdbetonschächte ist im beiliegenden Lageplan vom 15.01.2019 (Anlage 3) blau gekennzeichnet.

Die Mischwassersammler wird wie folgt beschrieben:

DN 600 SB von der Seestraße zur Römerstraße entlang des Flst. Nr. 1526/2 und dem Gebäude 32/2 sowie entlang dem Flst. Nr. 1512 mit den notwendigen Erdbetonschächte.

Ein Schutzstreifen entlang der Leitungssachse von jeweils 1,50 m ist einzuhalten.

Der Vorhabenträger gestattet der Stadt oder den von dieser beauftragten Personen den jederzeitigen Zutritt zum Grundstück und die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten an dem Mischwassersammler. Diese Maßnahmen sind vorab mit den Eigentümern bzw. dem Hausverwalter abzustimmen. Die Stadt ist verpflichtet, nach Abschluss der vorgenannten Arbeiten den früheren Zustand des Grundstückes soweit wie möglich auf eigene Kosten wieder herzustellen. Die Stadt ist berechtigt, diese Rechte Dritten zu überlassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung des Mischwassersammlers führen könnte. Insbesondere darf der Schutzstreifen grundsätzlich nicht überbaut werden oder dürfen Bäume im Schutzstreifen nicht angepflanzt werden, außer im Einvernehmen zwischen der Stadt und den Eigentümern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ravensburg mit dem oben genannten Inhalt im Grundbuch zu bewilligen. Förmliche Bewilligung und Antragstellung erfolgt anlässlich der Auflassung des Kaufgegenstandes.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg die geplante private Spielfläche (Anlage 12) herzustellen und zu unterhalten. Der Vorhabenträger räumt hiermit der Stadt Ravensburg als Berechtigte auf Dauer das Recht ein, diese Fläche als Spielfläche zu nutzen. Die Berechtigte ist berechtigt, das Nutzungsrecht der Spielfläche durch die Allgemeinheit ausüben zu lassen.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung und auch die Verkehrssicherungspflicht für den Spielfläche obliegt den Eigentümern des belasteten Grundstücks.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Auflassung, die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ravensburg mit dem oben genannten Inhalt im Grundbuch zu bewilligen. Die Antragstellung erfolgt durch die Stadt Ravensburg anlässlich der Auflassung des Kaufgegenstandes.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Auflassung zu bewilligen, dass das im Kaufvertrag vom 10.05.2017, Urkundenrolle 1094/2017 H, geregelte Geh- und Fahrrecht im Rahmen eines Nachtrages zum Kaufvertrag an den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" angepasst wird, sh. Lageplan (Anlage 13). Die Antragstellung erfolgt durch die Stadt Ravensburg anlässlich der Auflassung des Kaufgegenstandes.

- (4) Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Rahmen des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum", sh. § 8 Abs. 6 und 7.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu sichern.

## TEIL II SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 10 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, Pflanzgeboten und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (§ 6 )
  - c) Bau- und Planungskosten für Kosten der Erschließung (§ 7). Hierzu zählen auch die Kosten für Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
  - d) Bau- und Planungskosten für die Verlegung des Mischwassersammler (§ 7)
  - e) Kosten für Gutachten, insbesondere:
    - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ökologische Baubegleitung
    - Schalltechnische Untersuchung
    - Geotechnischer Bericht
    - Verschattungsstudie
  - f) Verwaltungsinterne Kosten
  - g) Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten bzw. der Reallast (§§ 8 und 9)

Regelungen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wurden im Kaufvertrag vom 10.05.2017 getroffen.

- (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.

### **§ 10a 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 Ingenieurbauwerke (Kanalverlegung) (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4) und Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013).
- (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)

### **§ 11 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.

### **§ 12 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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 13 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. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.

#### **§ 14 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) 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.
- (3) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 11 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

#### **§ 15 Wirksamwerden**

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

Ravensburg, den .....

.....

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp  
Stadt Ravensburg

....., den .....

....., den .....

.....

Andreas Schumacher  
teba Wohn- und Gewerbebau  
Immobilien GmbH, Sitz Tettngang

.....

Achim Geisbauer  
HKPE Hofkammer Projektentwicklung  
GmbH, Sitz Friedrichshafen