

Urkundenrolle Nr. /2019

R a v e n s b u r g

Beurkundet am

Vor mir,

Notar,

mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinem Büro in

1. Herr Stefan Untereiner bei der Stadt Ravensburg, 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. Herr Alexander Weber,

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

B+W BauPartner GmbH, Aldinger Str. 11, 71638 Ludwigsburg
sowie
BauPartner Invest I GmbH & Co.KG, Aldinger Str. 11, 71638 Ludwigsburg
(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 Notaraktgen genommen werden.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

**Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Wangener Straße 134 und 138"**

Vorbemerkung

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

Die aufgeführten Gesellschaften sind gesamtschuldnerische Vorhabenträgerin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

Der Anwesende nach Nr. 2 ist von den oben genannten Gesellschaften bevollmächtigt, jeweils einzeln rechtsverbindlich Erklärungen für diese und die Vorhabenträgerin abzugeben und entgegenzunehmen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wurde Befreiung erteilt.

Die aufgeführten Gesellschaften können die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Vorhabenträgerin nur gemeinschaftlich wahrnehmen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

Jede Vertragspartei (seitens der Vorhabenträgerin die aufgeführten Gesellschaften) erklärt für sich, dass sie bei Abschluss dieses Vertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln.

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung wirksam, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138" in Kraft tritt. Hiervon ausgenommen sind §§ 22, 22a (Kostentragung) und §§ 11-21 (Kaufvertragsbestimmungen).

Präambel

Das Verfahrensgebiet (ca. 0,52 ha) stellt den Stadtauftakt für den Ostteil der Stadt dar.

Im Zuge eines konkurrierenden Verfahrens sollten Lösungen gefunden werden, wie bewusst mit der Eingangssituation umgegangen werden kann. Diese Fragestellung beinhaltet die Suche nach einer verträglichen Nachverdichtung des Standorts bei dem zugleich eine städtebaulich sinnvolle Akzentuierung stattfindet. Dabei war es wichtig, sich bewusst mit der baulichen Struktur der Umgebung auseinanderzusetzen.

Das Verfahrensgebiet soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Das bedeutet, dass ein Gewerbeanteil von mind. 20% und ein Wohnanteil von max. 80% realisiert werden soll.

Unter der Prämisse, dass die Stadt Ravensburg seit Jahren wächst und deshalb Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse notwendig wird, war es Teil der Planungsaufgabe, ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen.

Im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens wurden sechs Arbeiten eingereicht. Das Preisgericht wählte den Entwurf des Büros Grath Architekten BDA aus Ravensburg auf den ersten Platz. Als zweiten Sieger wurde der Entwurf des Büros Schaudt Architekten aus Konstanz gewählt.

Die Vorhabenträgerin will das Vorhaben in Zusammenarbeit mit dem Büro Grath Architekten BDA durchführen.

Zur Realisierung der Planungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

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 6 und 7) übernehmen.

TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 beschriebene Bauvorhaben "Wangener Straße 134 und 138".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138" (Anlage 1) grau umgrenzten Grundstücke, Flurstück Nr. 1951/6, 1951/4, 1984, 1951/1, 1951/25 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1953, 1996, 1962/1.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wangener Straße 134 und 138" vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018/11.04.2019 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018/11.04.2019,
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Grath Architekten BDA, Stand 22.03.2019 (Anlage 2),
- c) Grunderwerbsplan mit Darstellung der an die Vorhabenträgerin zu verkaufenden Flächen vom 22.06.2018 (Anlage 3)
- d) Lageplan mit Eintragung der E-Bike-Verleih-Station, Carsharing-Station, Stand 11.03.2019 (Anlage 4)
- e) Lageplan mit Darstellung der Umspannstation und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stand 01.04.2019 (Anlage 5)
- f) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 6)
- g) Anwendungsvorschriften (Anlage 7)
- h) Bauzeichnungen Wohnungen (Anlage 8)
- i) Wohnflächenberechnung (Anlage 9)
- j) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 10)
- k) Plan Umgestaltung Verkehrsfläche Teilflurstück Nr. 1962/1 (Straßenplanung Straße nach Strietach) Stand 29.01.2019 (Anlage 11)
- l) Plan Umgestaltung Verkehrsfläche Teilflurstück Nr. 1953 (Straßenplanung Schornreuteweg) Stand 11.03.2019 (Anlage 12)

- m) Maßnahmenkonzept zur Untersuchung / Überwachung des Einflusses der geplanten Bau-
maßnahmen auf das südlich angrenzende Biotop Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbe-
reich nordwestlich Ittenbeuren" von Baugrund Süd vom 20.11.2018/03.04.2019 ("Maß-
nahmenkonzept Wechselwirkung Wasserhaltung/Biotop") (Anlage 13)
- n) Lageplan Werbeanlage (Anlage 14)

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

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungs-
plans vom 22.03.2019 insbesondere:
 - Abriss der vorhandenen Bebauung
 - 4-geschossige Riegelbebauung und ein punktförmiges, 7-geschossiges Solitärge-
bäude entlang der Wangener Straße sowie 3 punktförmige, 4-geschossige Gebäude
westlich der Riegelbebauung
 - Bau einer 1-geschossigen Tiefgarage mit Erschließung vom Schornreuteweg
 - Entwicklung des Gebäudevorraums zur Wangener Straße mit Ergänzung der straßen-
parallel bestehenden Eingrünung
 - Fläche mit Stromanschluss für 3 (Elektro-)Sharing-PKW
 - Fläche mit Stromanschluss für 9 Elektroleihräder
 - Entwicklung hochwertiger, überwiegend gärtnerisch angelegter FreibereicheDie Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Gewerbeflächen sind im dem Straßen-
geschoss der Riegelbebauung an der Wangener Straße vorgesehen.
- (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:
 - Gliederung der Fassade
 - Materialwahl
 - Verortung der Balkone, Loggien, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Details der Freiflächengestaltung
 - Innere Raumaufteilung
 - Details der Unterbringung von technischen AnlagenEs wird darauf hingewiesen, dass Dachterrassen nach dem Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplan nur auf dem Turm-Haus (MI3) umgesetzt werden dürfen. Eine Abweichung
hiervon ist nicht zulässig.

§ 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 **48 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 und der Abarbeitung der Umweltbelange
 - die Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4)
 - die Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013)
 - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung

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

Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass die Stadt die o.g. Unterlagen nutzen, weiterverarbeiten und veröffentlichen darf (auch im Internet). Sie 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 der Vorhabenträgerin.
- (4) Vor jeglichen Bauarbeiten sind drei weitere Grundwasserbeobachtungsstellen entsprechend dem "Maßnahmenkonzept Wechselwirkung Wasserhaltung/Biotop" einzurichten. Die Standorte der Pegel sind einzumessen. Es ist ein Langzeitpumpversuch von mindestens 24 Stunden durchzuführen und zeitgleich der Grundwasserstand in den Pegeln lückenlos aufzuzeichnen. Je nach Ergebnis ist entsprechend dem o.g. Maßnahmenkonzept zu verfahren (vgl. § 6 Abs. 8). Die Dokumentation ist innerhalb von 14 Tagen dem Tiefbauamt, Abteilung Grünflächen und Ökologie vorzulegen.
- (5) In Abhängigkeit von der Witterung ist im Zeitraum vom 10. Mai bis 31. Mai 2019, spätestens aber bis zum 10. Juni 2019 der Zustand des Biotops Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren" mittels pflanzensoziologischer Bestandsaufnahme nach Braun-Blanquet zu dokumentieren. Die Kartierflächen sind gps-genau einzumessen. Die Kartierergebnisse sind innerhalb von 14 Tagen nach Erstaufnahme dem Tiefbauamt, Abteilung Grünflächen und Ökologie zu übermitteln.
- (6) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet für die Abwicklung der Maßnahmen nach § 5 Abs. 4 und 5 sowie § 6 Abs. 8 und 9 eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist dem Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie namentlich zu benennen.
- (7) Hinweise zur Denkmalpflege:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft überwiegend mit Ausnahme der Flurstücknr. 78/1 das Prüffallgebiet „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Schornreute“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre.

Für die Neubebauung mit einer Tiefgarage ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Diese hängen u.a. davon ab, ob die Vorgängerbebauung bereits unterkellert war. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Bauherr die Kosten für sämtliche archäologische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archäologische Baubegleitung) zu übernehmen.

Generell wird auf die § 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium

Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid; Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de). Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- (8) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) abzustimmen. Die Angrenzer sind frühzeitig zu informieren.
- (9) Die Vorhabenträgerin hat die Notwendigkeit, den Umfang und das Gebiet einer Beweissicherung mit einem Geologen abzustimmen. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin besteht soweit die betroffenen Angrenzer der Beweissicherung zustimmen bzw. hierbei mitwirken, also die Beweissicherung ermöglichen.
- (10) Die Vorhabenträgerin hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz des Biotops Nr. 82234364007 "Quelliger Hang nw. Ittenbeuren"

- (1) Die Vorhabenträgerin 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 5 standortgerechten mittelkronigen Bäumen entlang der Wangener Straße
 - Pflanzung von mindestens 4 standortgerechten klein- bis mittelkronigen Bäumen innerhalb der privaten Freiflächen
 - Pflanzung von mindestens 3 Solitärsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche
 - Pflanzung von 3 standortgerechten kleinkronigen Bäumen entlang der Straße nach Strietach

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.

- (2) Mit der Planung der Freianlagen ist ein qualifiziertes Fachbüro zu beauftragen. Die Freiflächenentwurfsplanung bedarf in ihrer Endfassung der Zustimmung des Tiefbauamtes / Abteilung Grünflächen und Ökologie. Für die Baumpflanzungen sind zusätzlich Ausführungsdetails vorzulegen. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfsplanung und die Ausführungsdetails sind von der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie freizugeben.
- (3) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Das Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.
- (4) 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.
- (5) Die Stadt wird berechtigt die Pflanzungen auf Kosten der Vorhabenträgerin selbst zu veranlassen, sollte die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen, auch nach angemessener Fristsetzung, nicht erfüllen.
- (6) Für jeden aufgrund der Baumaßnahmen der Vorhabenträgerin entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen (voraussichtlich 4 Stück), wird ein Ersatz gepflanzt. Können diese Ersatzpflanzungen nicht 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. Als Ersatz gilt nicht die Erfüllung der Pflanzfestsetzungen aus dem Bebauungsplan.
- (7) Während der Baumaßnahme hat die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um die Bäume und Vegetationsflächen auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 1951/24 wirksam vor Schäden zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Bäume zu beachten. Die Schutzmaßnahmen sind im Baustelleneinrichtungsplan darzustellen.
- (8) Zum Schutz des Biotops Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren" ist - sofern beim Langzeitpumpversuch nach § 5 (4) eine Absenkung des Grundwasserstandes im Bereich des Biotops erkennbar ist - ist das während der Bauzeit anfallende Hangzugswasser über einen Pumpensumpf zu fassen, über ein Absetzbecken laufen zu lassen und in das Biotop abzuleiten. Die Eignung des in der Baugrube anfallenden Wassers zur Einleitung in das Biotop ist über eine Wasseranalytik nachzuweisen. In dem Falle sind die Bauwerke entsprechend Wassereinwirkklasse 2 abzudichten und das anfallende Wasser über Drainagen dauerhaft und rückstausicher Richtung Biotop abzuleiten (vgl. "Maßnahmenkonzept Wechselwirkung Wasserhaltung/Biotop"). Die Ausführung der Baugrube und die Art der Wasserefassung sind im Baugesuch darzustellen. Die Grundwasserpegel sind,

sofern nicht mehr benötigt, auf Kosten der Vorhabenträgerin zurückzubauen und die beanspruchten Flächen fachgerecht wiederherzustellen.

- (9) In Abhängigkeit von der Witterung ist zwei Jahre, spätestens im dritten Jahr nach der Baufertigstellung im Zeitraum vom 10. Mai bis spätestens 10. Juni der Zustand des Biotops Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren" durch erneute pflanzensoziologische Bestandsaufnahme nach Braun-Blanquet zu überprüfen. Es sind exakt dieselben Flächen wie bei der Erstaufnahme zu kartieren. Die Dokumentation und Auswertung der Ergebnisse sind spätestens vier Wochen nach der Kartierung der Stadt / Abteilung Grünflächen und Ökologie zu übermitteln. Die Schlussdokumentation ist außerdem dem Umweltamt im Landratsamt Ravensburg zu übermitteln. Werden negative Veränderungen festgestellt, hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Umweltamt im Landratsamt Ravensburg und der Stadt / Abteilung Grünflächen und Ökologie auf eigene Kosten wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Die Stadt wird berechtigt die Kartierungen auf Kosten der Vorhabenträgerin selbst zu veranlassen, sollte diese ihre Verpflichtungen nicht erfüllen.

§ 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 dem Tiefbauamt, Abteilung Straßenbau herzustellen. Dies betrifft auch die anzupassende Straßenbeleuchtung. 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) Die Vorhabenträgerin hat die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu planen und zu bauen bzw. die Verkehrsflächen von Teilflurstück Nr. 1962/1 (Straße nach Strietach) sowie Teilflurstück Nr. 1953 (Schornreuteweg) umzugestalten (vgl. Anlagen 11 und 12). Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.
- (3) Hierfür sind im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau, ein qualifiziertes Ingenieurbüro und eine leistungsfähige Straßenbaufirma zu beauftragen. Die Arbeiten sind nach den aktuellen "Regeln der Technik" (z.B. RAST, RStO 12) zu planen und auszuführen. Dies betrifft auch die anzupassende Straßenbeleuchtung.
- (4) Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass eine direkte Zufahrt von der Wangener Straße aus nicht zulässig ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hier einen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" fest.
- (5) Die Vor- und Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung des Tiefbauamtes/ Abteilung Straßenbau. Die Ausführungsplanung ist dem Tiefbauamt /Abteilung Straßen-

bau mindestens zwei Wochen vor Ausschreibung bzw. Ausführung vorzulegen. Die ausführungsreife Ausführungsplanung ist vom Tiefbauamt/ Abteilung Straßenbau innerhalb einer Frist von zwei Wochen freizugeben.

- (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) Für die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahme ist ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit der örtlichen Bauüberwachung zu beauftragen.
- (8) Die Straßenbauarbeiten sind vom Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, die Vorhabenträgerin und dem Tiefbauamt /Abteilung Straßenbau stattzufinden.
- (9) Erst nach erfolgter Abnahme und eventueller Mängelbeseitigungen geht die Verkehrssicherungspflicht zurück an die Stadt. Während der Baumaßnahme an den öffentlichen Verkehrsflächen obliegt diese der Vorhabenträgerin. Ab diesem Termin erfolgt der Unterhalt der öffentlichen Straße wieder durch die Stadt. Ausgenommen sind etwaige Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsfrist.

§ 8 Vermessung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach erfolgter Pflanzung, spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung, eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe entsprechend dem Aufnahmekatalog des Stadtplanungsamtes /Abteilung Verwaltung, Vermessung &GIS 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.
- (2) Die Vermessungsdaten sind
 - als dxf- Datei und
 - als ASC II-Datei, mit Formatbeschreibung und
 - als Bestandsplan, im PDF-Formatzu übergeben. Die Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine Katastervermessung zu beauftragen.

§ 9 Mobilitätskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung, Betrieb und Unterhaltung einer E-Bike-Verleih-Station entsprechend dem Lageplan vom 11.03.2019 (Anlage 4) auf eigene Kosten (Flächenbefestigung, Stromversorgung mit separat ablesbaren Stromanschluss inkl. der Installation/Inbetriebnahme).
Der Betrieb einschl. Installation der Ladestationen kann auch durch einen Dritten (Betreiber) erfolgen.
Die Station muss mit 9 funktionierenden, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden E-Bikes oder Pedelecs und entsprechend vielen Stellplätzen/Ladesäulen ausgestattet sein.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung, Betrieb und Unterhaltung einer Carsharing-Station entsprechend dem Lageplan vom 11.03.2019 (Anlage 4) auf eigene Kosten (Flächenbefestigung, Stromversorgung mit separat ablesbaren Stromanschluss inkl. der Installation/Inbetriebnahme).
Der Betrieb einschl. Installation der Ladestationen kann auch durch einen Dritten (Betreiber) erfolgen.
Die Station muss mit 3 funktionierenden, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden PKW's und entsprechend vielen Stellplätzen/Ladesäulen ausgestattet sein. Es wird die Bereitstellung von Elektro-Fahrzeugen angestrebt. Die technische Vorbereitung (Herstellung der dafür notwendigen Infrastruktur) hat verpflichtend durch die Vorhabenträgerin zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin stellt die unter Ziff. 1 und 2 genannten (kostenpflichtigen) Angebote der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Die Nutzung darf nicht auf Bewohner und/oder (Mit-)Eigentümer der Gebäude des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens beschränkt werden oder für die Öffentlichkeit im Vergleich zu den Bewohnern/(Mit-) Eigentümern erschwert werden. Ferner dürfen für die Öffentlichkeit keine anderen Nutzungsbedingungen gelten (wie z.B. unterschiedliche Höhe der Nutzungsentgelte).
Ein direkter barrierefreier Zugang vom Schornreuteweg aus ist dauerhaft sicherzustellen.
- (4) Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung und auch die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin.
- (5) Soweit ein städtisches, flächendeckendes Konzept bezüglich Carsharing und/oder E-Bike-Verleih vorhanden ist, wird angestrebt, das Angebot auf dem Vorhabengrundstück an das System anzubinden. Vorhabenträgerin und Stadt nehmen diesbezüglich rechtzeitig die Verhandlungen miteinander auf.
- (6) Die Vorhabenträgerin kann die in den Absätzen 1-5 genannten Verpflichtungen mit für sich befreiender Wirkung an zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Grundstückseigentümer weitergeben.

- (7) Der Vorhabenträger beantragt und bewilligt die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ravensburg mit dem oben genannten Inhalt im Grundbuch. Die Stadt ist berechtigt, das Recht selbst und durch Dritte ausüben zu lassen.

§ 10 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 6+7). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in den Bauzeichnungen gekennzeichneten Wohnungen Nr. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2 (siehe Anlage 8) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.

Die erforderliche Quote von 20 % wird laut Wohnflächenberechnung (Anlage 9) erreicht.

- (3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe Anlage 10) 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 m² mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,*
- *bis zu 60 m² mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,*
- *bis zu 75 m² mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,*
- *bis zu 90 m² mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,*
- *bis zu 105 m² 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 m² 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 der Vorhabenträgerin sowie ihren Rechtsnachfolgern.
- (6) Befristete Nutzungsbeschränkung:
- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2 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. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2 zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern.

Die Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, im Falle einer Veräußerung der Wohnungen Nr. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber/Käufer der Wohnungen Nr. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2 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 Berechtigte 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 nicht-Berechtigte 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 nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen, jedoch 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 oder Eigennutzung bzw. Überlassung der Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen:

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.

Die bedingte Verpflichtung des Vorhabenträgers/Rechtsnachfolgers zur Zahlung der vorstehend vereinbarten Vertragsstrafe ist durch Eintragung je einer Reallast zu Lasten der Wohnungen Nr. B.1.1, B.1.2, C.1.1, C.1.2, B.2.1, B.2.2, C.2.1, C.2.2, B.3.1 und B.3.2 zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 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.

TEIL II

GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN

§ 11 Grundbuchstand

1.

Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg
Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 21389 BV - Nr. 1

Flst. Nr. 1953	Schornreuteweg	50 a 00 m ²
	Verkehrsfläche	

2 zu 1: **Überfahrtsrecht** über 1931, 1838, 1839/1850 incl.
Mitumgeschrieben am 29.08.1902.

Abt. II

Nr. 1:

Last der **Wasserableitung** zu Gunsten der Parz. 1944/2 und 1944/4.
Bezug: Bewilligung vom 10.01.1906. / Eingetragen am 20.01.1906.
Aus Heft 381 Abt. II Nr. 1588 a) mitübertragen am 12.09.1960.
Aus Heft 381 Abt. II Nr. 1803 a) hierher mitübertragen.

Nr. 2: Auf zugeschriebenen 184 qm:

a) Last der Brunnenstuben und Teichelleitung zu dem Brunnen in St. Christina.
Mitumgeschrieben am 29.08.1902.

b) Last der Abgabe von Quellwasser.

Bezug: Bewilligung vom 05.12.1901, GA 276 /7, 8. Eingetragen am 25.11.1902.

c) Last der Quellwasserfassung und Ableitung gegen den jeweiligen Eigentümer von Geb. Nr. 31 in Schornreute.

Bezug: Bewilligung vom 23.10.1902. / Eingetragen am 04.12.1902.

Nr. 3: Auf zugeschriebenen 22 qm:

a) Last der **Wasserableitung** zu Gunsten der Parz. 1944/2 und 1944/4.

Bezug: Bewilligung vom 10.01.1906. / Eingetragen am 20.01.1906.

b) Last eines Teichelganges gegen St. Christina.

c) Auf 127 qm:

Last der **Wasserableitung** zu Gunsten der Parz. 1944/2 und 1944/4.

Bezug: Bewilligung vom 10.01.1906. / Eingetragen am 20.01.1906.

Mitübertragen am 29.09.1969.

Aus Heft 381 Abt. II Nr. 1803 c) hierher mitübertragen.

Nr. 4: Widerspruch gem. § 53 GBO für die Stadt Ravensburg gegen die Löschung der in Heft 1802 Abt. II Nr. 3 b) eingetragen gewesene Vormerkung an den am 21.03.1974 zugeschriebenen 111 qm.

Von Amts wegen eingetragen am 15.10.1976.

Aus Heft 381 Abt. II Nr. 1803 d) hierher mitübertragen.

Nr. 1 - 4 umgeschrieben am 28.04.2011.

Abt. III: kein Eintrag

2.

Grundbuch von Ravensburg

Gemarkung Ravensburg

Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 21274 BV - Nr. 1

Flst. Nr. 1984

Wangener Straße

1 a 91 m²

Gebäude- und Freifläche

Abt. II

Nr. 1:

Durchfahrtslast gegen das Grundstück 1951.

Mitumgeschrieben aus Alt-Gebäude-Kataster Band III Bl. 768.

Mitübertragen am 27.08.1967

Aus Heft 381 Abt. II Nr. 1979 a) hierher mitübertragen.

Abt. III: kein Eintrag

3.

Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg
Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 19438 BV - Nr. 1

Flst. Nr. 1962/1	Langes Holz	29 a 63 m ²
	Verkehrsfläche	

Abt. II: kein Eintrag

Abt. III: kein Eintrag

4.

Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg
Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)

Blatt 20153 BV - Nr. 5

Flst. Nr. 1996	Wangener Straße	2 ha 06 a 64 m ²
	Verkehrsfläche	
	Wasserfläche	

Abt. II:

Nr. 4: Lastend auf Flst.Nr. 1996 (20.664 m²):

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 4 m² und ca. 11 m² für die **Stadt Ravensburg**.

Bezug: Bewilligung vom 08.11.2018

Abt. III: kein Eintrag

§ 12 Vertragspartner und -gegenstand

Die Stadt Ravensburg - künftig "Stadt" genannt -

verkauft an

die B+ W BauPartner GmbH zu einem Anteil von 86%

und an die BauPartner Invest I GmbH & Co.KG zu einem Anteil von 14%

- künftig "Vorhabenträgerin" genannt -

- eine Teilfläche mit ca. 16 m² auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 1 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 1953, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 22.06.2018 (vgl. Anlage 3) hellblau gekennzeichnet ist;
- eine Teilfläche mit ca. 166 m² auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 2 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 1984, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 22.06.2018 (vgl. Anlage 3) dunkelblau gekennzeichnet ist;
- eine Teilfläche mit ca. 81 m² auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 3 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 1962/1, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 22.06.2018 (vgl. Anlage 3) grün gekennzeichnet ist;
- Teilflächen mit ca. 4 m² und ca. 11 m² auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 4 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 1996, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 22.06.2018 (vgl. Anlage 3) orange und rot gekennzeichnet sind.

Diese Teilflächen hat die Stadt Ravensburg mit Vertrag vom 08.11.2018 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) erworben. Die Stadt Ravensburg tritt ihren Auflassungsanspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) an die Vorhabenträgerin ab. Die Vorhabenträgerin nimmt die Abtretung an.

Die vorgenannten Teilflächen werden künftig einheitlich als der "Vertragsgegenstand" bezeichnet.

Der vorgenannte Lageplan bildet eine Anlage zu diesem Vertrag (vgl. Anlage 3). Er wurde den Vertragsparteien zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Der genaue Messgehalt und die genaue Lage des Vertragsgegenstandes werden durch den vom Landratsamt Ravensburg - Vermessungsamt - zu fertigenden Fortführungsnachweis bestimmt (§ 317 BGB). Die Stadt wird die Vermessung beauftragen.

§ 13 Kaufpreis, Erschließungskosten, Zinsen

Der Kaufpreis beträgt [REDACTED] €/m², somit vorläufig für insgesamt ca. 278 m² insgesamt [REDACTED] € ([REDACTED] Euro).

Der vorläufige Kaufpreis i. H. v. [REDACTED] € ist 4 Wochen nach Vertragsbeurkundung auf ein noch von der Stadt zu benennendes Konto zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Er ist solange unverzinslich und nicht sicherzustellen. Die Zahlung ist ohne weitere Aufforderung so zu leisten, dass der Kaufpreis am Fälligkeitstag auf dem noch von der Stadt zu benennenden Konto zur Verfügung steht.

Hat die Vorhabenträgerin den Kaufpreis bis zum Fälligkeitstag nicht bezahlt, kommt sie ohne Mahnung in Verzug. Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Auf die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen.

Eine sich durch Vermessung ergebende Flächendifferenz ist auf der Grundlage von [REDACTED] €/m² auszugleichen. Dieser Ausgleichsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig.

§ 14 Mängelhaftung

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).

Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Vertragsgegenstandes sind der Vorhabenträgerin bekannt. Insbesondere wird seitens der Stadt keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes übernommen.

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

Die im Grundbuch von Ravensburg, Blatt 21389 in Abt. II Nr. 1 - 4 und Blatt 21274 in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind der Vorhabenträgerin bekannt und werden von dieser mitübernommen, sofern bis zur Erklärung der Auflassung keine Löschungsunterlagen beigebracht werden können.

Der Stadt sind im Bereich des Vertragsgegenstandes 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 weiteren 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.

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

§ 15 Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises nach § 13 Abs. 2 und eventuell angefallener Verzugszinsen.

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 Bau-gesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Sollten Nacherhebungen von Gebühren, Beiträgen, Abgaben und Steuern erfolgen, so sind diese von der Vorhabenträgerin zu bezahlen.

Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt die Vorhaben-trägerin ab dem 01.01.2020.

§ 16 Kosten und Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs, die Vermessungs- und Vermarktungskosten, Kauf-preis sowie die Grunderwerbsteuer trägt die B + W BauPartner GmbH allein.

§ 17 Vollmacht

Die Vorhabenträgerin erteilt für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt Ravensburg und den von diesem zum Vollzug dieses Vertrages Bevollmäch-tigten - je einzeln - unwiderruflich Vollmacht, sie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bei der Auflassung und bei der Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug die-ses Vertrags notwendigen Anträge und Bewilligungen zu vertreten. Die Vollmacht berechtigt auch zur Anerkennung des Messergebnisses.

§ 18 Auflassung

Die Auflassung wird nach Vermessung und Zahlung des Kaufpreises und evtl. angefallener Ver-zugszinsen erklärt.

Zur Sicherung des Anspruchs der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag auf Übertragung des Eigentums bewilligt die Stadt die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten der in Teil II Abschnitt I genannten Grundstücke.

Die Antragstellung ist Sache der Vorhabenträgerin. Auf die Rechtslage wurde eingehend hingewiesen. Auf die Eintragung wird seitens der Vorhabenträgerin verzichtet. Über die Sicherungswirkung einer Vormerkung und über das Risiko fehlender Sicherung wurde von dem Notar belehrt.

§ 19 Umspannstation, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Errichtung, den Betrieb und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen der geplanten Umspannstation Strom (Trafo) dauerhaft sowie die dafür notwendigen Geh- und Fahrrechte sowie für alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser, zu dulden und dafür zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der TWS Netz GmbH im Grundbuch eintragen zu lassen. Dasselbe gilt für Versorgungsleitungen der TWS Netz GmbH, die sich auf Grundstücken befinden, die sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Ravensburg befinden und an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Vgl. Lageplan, Anlage 5

§ 20 Werbeanlage

Auf dem Vertragsgegenstand Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1984 befindet sich eine Werbeanlage "Großfläche", die im beigefügten Lageplan (Anlage 14) rot gekennzeichnet ist. Die entsprechende Fläche ist an die DSM Deutsche Städte Medien GmbH, Sitz Frankfurt am Main, für den Betrieb der Werbeanlage vermietet. Eigentümer der Anlage ist der vorgenannte Mieter. Diese Anlage kann bis zum 31.12.2019 noch bestehen bleiben und muss frühestens zu diesem Zeitpunkt abgebaut werden. Die Vorhabenträgerin informiert die Stadt rechtzeitig darüber, bis wann der Abbau spätestens zu erfolgen hat. Die hierfür entstehenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin. Der DSM Deutsche Städte Medien GmbH wird von der Stadt ein Ersatzstandort auf einer anderen städtischen Fläche angeboten. Für den Fall, dass der Vertragspartner der Stadt, die DSM Deutsche Städte Medien GmbH, für die wegfallende Anlage rechtmäßig Mietminderung geltend macht, so ist der entsprechende Mietausfall der Stadt von der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Dieser beträgt maximal 11 Jahre x 350 €/Jahr, somit 3.850,00 €

§ 21 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

§ 22 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 B+W BauPartner GmbH 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 Grünflächen, Pflanzgeboten und den Maßnahmen zum Schutz des Biotops Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren" (§ 6)
 - c) Bau- und Planungskosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 7). Hierzu zählen auch die Kosten für die Baufeldfreimachung, Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
 - d) Kosten im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept (§ 9)
 - e) Kosten für Gutachten, insbesondere:
 - a. Artenschutzrechtliche Untersuchungen
 - b. Schallschutzgutachten
 - c. Baugrunduntersuchungen
 - d. Untersuchungen zu den Auswirkungen auf das Klima
 - e. Maßnahmenkonzept hinsichtlich der Auswirkungen auf das südliche Biotop
 - f. Belastungsanalyse der Kreuzung Schornreuteweg / Wangener Straße
 - f) Vermessungskosten (§§ 8 und 16)
 - g) Kosten im Zusammenhang mit dem Abbau der Werbeanlage (vgl. § 20)Verwaltungsinterne Kosten (vgl. § 22a) hat die Vorhabenträgerin der Stadt nicht zu erstatten.

- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält die B+W Baupartner GmbH 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.

§ 22a 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 von der Vorhabenträgerin 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)

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

§ 24 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, die 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.

§ 25 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 die

Vorhabenträgerin 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.

§ 26 Rücktrittsrechte

- (1) Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin bezahlt wurde. Im Falle eines Rücktrittes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen (bei Grundstücksverkauf).
- (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 der Vorhabenträgerin 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. Die Vorhabenträgerin hat den ursprünglichen Zustand des Vertragsgegenstandes wieder herzustellen (bei Grundstücksverkauf). Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 27 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) §§ 22, 22a (Kostentragung) und §§ 11-21 (Kaufvertragsbestimmungen) werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Von dieser Urkunde erhalten:

- eine Ausfertigung
 - beglaubigte Abschrift(en)
- das Grundbuchamt Ravensburg
- Vorhabenträgerin - 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: