Durchführungsvertrag

Bi 565/21 H

Urkundenrolle Nr. /2021 H

R a v e n s b u r g

Beurkundet am elften Juni zweitausendeinundzwanzig

Vor mir,

Notar Tobias Huber,

mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinen Amtsräumen in 88212 Ravensburg, Marktstraße 12:

1. Herr Gerhard Engele,
   Stadtkämmerer bei der Stadt Ravensburg,
   dienstansässig in 88214 Ravensburg, Rudolfstraße 22,

   handelnd nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigter auf Grund Vollmacht in öffentlicher Urkunde vom 31.10.2012, die in Urschrift vorgelegt wird und und von der eine Abschrift, deren Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift hiermit bescheinigt wird, als **Beilage 1** zu dieser Urkunde genommen wird, für die

   Stadt Ravensburg

   Postanschrift: 88212 Ravensburg, Marienplatz 26

   (nachfolgend „**STADT**“ genannt)

2. Herr Ingo Traub, geboren am [redacted],
   geschäftsansässig in 88212 Ravensburg, Gartenstr. 12,

   handelnd nachstehend nicht in eigenem Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

   H2R Verwaltungs-GmbH, Sitz Ravensburg
   - AG Ulm, HRB 733739 -,

   diese handelnd in ihrer Eigenschaft als einzig persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft unter der Firma

   H2R GmbH & Co. KG,
   Sitz Ravensburg

   (Geschäftsanschrift: 88212 Ravensburg, Gartenstraße 12)
   - AG Ulm, HRA 724994 -

(nachfolgend „**VORHABENTRÄGER**“ genannt)

3. a) Herr Klaus Karl Rinker, geboren am [redacted],

b) Frau Teresa Rinker, geboren am [redacted],

jeweils geschäftsansässig in 88267 Vogt, Abraham 2,

lit. a) und b) handelnd nachstehend nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

Rinker Grundstücksverwaltungs-Beteiligungs GmbH, Sitz Vogt
- AG Ulm, HRB 550723 -,

diese handelnd in ihrer Eigenschaft – beschränkt auf Teil I §§ 2 Abs. (2), 9 Abs. (8), 10 Abs. (4), 12, 15 Abs. (1) und § 18 Abs. (6), Teil II §§ 19 bis 27 sowie Teil III §§ 28 (2), 32, 34 bis 37 – als einzige persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft unter der Firma

Karl Rinker GmbH & Co. KG Bauunternehmung,
Sitz Vogt

(Geschäftsanschrift: 88267 Vogt, Abraham 2)
- AG Ulm, HRA 550272 -

(nachfolgend „**EIGENTÜMER**“ genannt)

(STADT, VORHABENTRÄGER und EIGENTÜMER jeweils einzeln als „**PARTEI**“ oder „**VERTRAGSPARTEI**“ und zusammen die „**PARTEIEN**“ oder die „**VERTRAGSPARTEIEN**“ genannt.)

Die Erschienenen weisen sich jeweils aus durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis. Ausweiskopie darf zu den Notarakten genommen werden. Die Erschienenen erteilten dem NOTAR, seinem amtlich bestellten Vertreter und/oder Verwalter („**NOTAR**“) die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit dieser Angelegenheit in Zusammenhang stehenden personenbezogenen Daten im Rahmen der gesetzlichen Befugnisse.

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

Wegen des Nachweises der Vertretungsberechtigungen gegenüber dem Grundbuchamt wird gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf die beim Handelsregister des Amtsgerichts Ulm/Donau unter HRB 733739 und 550723 sowie HRA 724994 und 550272 geführten elektronischen Handelsregisterblätter verwiesen.

Jede VERTRAGSPARTEI erklärt für sich, dass sie bzw. die durch sie Vertretenen bei Abschluss dieses Vertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung sowie als Unternehmer im Sinne von § 14 BGB handeln.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

Durchführungs-, Grundstücks- und Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"

Präambel

(1) Die ca. 3,6 ha große Fläche des ehem. "Rinker Areals" liegt zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße in der östlichen Vorstadt und befindet sich zum Teil in dem seit 2006 ausgewiesenen Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt". Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und wurde bisher überwiegend zu Gewerbezwecken genutzt. Lediglich ein kleiner Teil im Nordosten entlang der Holbeinstraße wird zu Wohnzwecken genutzt.

Das gesamte Gebiet der östlichen Vorstadt ist einerseits in die verzahnten Grünzüge der Hanglagen eingebettet, andererseits sind die historische Altstadt, die wesentlichen sozialen Infrastrukturen und die zentralen Einrichtungen des ÖPNV fußläufig erreichbar. So weisen die östliche Vorstadt und insbesondere der Planungsbereich aufgrund der kurzen Wege in das Stadtzentrum und die Naherholungsräume zwischenzeitlich zahlreiche Potenziale bevorzugter stadtnaher Wohnstandorte auf, weshalb von den PARTEIEN eine Nutzung mit einem möglichst hohen Wohnanteil angestrebt wird. Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 17.03.2017 sollen die Flächen künftig überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

(2) Die das sog. „Rinker-Areal“ bildenden Grundstücke Flst. 3799 und 3800 stehen gegenwärtig (noch) im Eigentum der Karl Rinker GmbH & Co. KG Bauunternehmung. Der VORHABENTRÄGER hat diese Flächen (teilweise) mit notariellem Kaufvertrag vom 04.07.2016 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 04.07.2016 und des Nachtrags Nr. 2 vom 07.12.2017, URNr. 1587/2016 H, 1590/2016 H und 2938/2017 H jeweils des Notars Tobias Huber in Ravensburg („**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG**“) aufschiebend bedingt erworben. Der VORHABENTRÄGER (H2R GmbH & Co. KG) ist eine Gesellschaft der Reisch-Gruppe, mit Sitz in Ravensburg.

Alle im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Flächenanteile stehen – mit Ausnahme der Flächen der *TWS Netz GmbH* („**TWS**“) (Flst. 2043/1) sowie der Wangener Straße B 32 – im Eigentum der STADT oder des EIGENTÜMERS. Betreffend das Flst. 2043/1 haben die TWS und der VORHABENTRÄGER ebenfalls am 20.05.2021, URNr. [●]/2021 H des Notars Tobias Huber in Ravensburg, einen Grundstücksübertragungsvertrag („**ÜBERTRAGUNGSVERTRAG**“) geschlossen; die TWS hat darin der Realisierung des Vorhabens unter Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum stehenden Flächen zugestimmt. Betreffend die Wangener Straße B 32 und die einen Teil des Vorhabens bildenden Umbaumaßnahmen hat das Regierungspräsidium Tübingen der Realisierung des Vorhabens zugestimmt (vgl. auch nachfolgend Abs. (7)).

Die von dem VORHABENTRÄGER in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen stehen daher unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs des vorgenannten GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES sowie ÜBERTRAGUNGSVERTRAGES und der Eigentumsumschreibung auf den VORHABENTRÄGER.

(3) Für die Entwicklung des gesamten „Rinker-Areals“ mit Neuordnung der verkehrlichen Anbindung wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf der *Arbeitsgemeinschaft Aldinger Architekten und Kopperroth Architektur & Stadtumbau* („**VORHABEN**“) ist Grundlage der Umsetzung durch eine verbindliche Bauleitplanung. Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Der VORHABENTRÄGER hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der STADT abgestimmt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

(4) Der VORHABENTRÄGER hat insbesondere das Planungsbüro *Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH* in Abstimmung mit der STADT für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

(5) Weitere Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist der Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2016 für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ (siehe **Anlage 13**). Diese Grundsätze sowie deren Anwendungsvorschriften (siehe **Anlagen 13** und **14**) sind Grundlage der Planung und der vertraglichen Vereinbarungen. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, diese Grundsätze zu beachten. Die Regelungen werden in diesem Vertrag konkretisiert.

(6) Darüber hinaus haben die VERTRAGSPARTEIEN am 19./21.11.2018 einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 hierzu vom 02./06.11.2020 (insgesamt nachfolgend „**KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG**“ genannt, beigefügt als **Anlage 5**) geschlossen. Er bildet ebenfalls Grundlage nachstehender Vereinbarungen.

(7) Weiter haben die VERTRAGSPARTEIEN am 20./28.11./02./14.12.2020 einen Städtebaulichen Vertrag betreffend Erschließungsmaßnahmen an der Wangener Straße geschlossen („**ERSCHLIEßUNGSVERTRAG**“, beigefügt als **Anlage 4**). Auch dieser bildet Grundlage nachstehender Vereinbarungen.

(8) Zur Vereinfachung der Beurkundung wurde vor dem amtierenden NOTAR am [●] unter der UR-Nr. [●]/2021 eine Bezugsurkunde errichtet („**BEZUGSURKUNDE**“). Die in diesem Durchführungsvertrag genannten Anlagen sind – sofern sie nicht ausdrücklich als „**Anlage zu dieser Urkunde**“ bezeichnet sind – Teil der Bezugsurkunde. Anlagen sind:

Beilage 1	Vollmacht der Stadt Ravensburg (**Beilage zu dieser Urkunde**)
Anlage 1	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße " des Büros *Baldauf Architekten Stadtplaner* bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften) mit, jeweils vom 19.02./20.05.2021 und Darstellung der Umweltbelange vom 15.02./20.05.2021
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros *ARGE Aldinger Architekten /Kopperroth Architektur & Stadtumbau* mit *Koeber Landschaftsarchitekten*, ausgearbeitet durch das Büro *Baldauf Architekten*, einschließlich Freianlagenplan, jeweils vom 19.02./20.05.2021.
Anlage 3	Gestaltungsleitfaden
Anlage 4	Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020
Anlage 5	Kostenübernahmevertrag vom 19./21.11.2018 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 02./06.11.2020

Anlage 6	Lageplan „Öffentliche Verkehrsflächen“
Anlage 7	Entwässerungsplan Büro Kovacic
Anlage 8	Ausführungsplan Triebwerkskanal
Anlage 9	Bausteine Mobilitätskonzept
Anlage 10	Kindertagesstätte: Entwurf: Gebäude inkl. Freianlagen
Anlage 11	Kita-Bedarfsplanung Beschluss vom 10.04.2019 (vgl. § 15 Abs. (5))
Anlage 12	MaBV-Verzicht (**als Anlage zu dieser Urkunde**; vgl. § 15 Abs. 12)
Anlage 13	Grundsätze für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“
Anlage 14	Anwendungsvorschriften
Anlage 15	Merkblatt „Der Wohnberechtigungsschein“
Anlage 16	Ausübungsbereich „Wohnungsbesetzungsbeschränkung“
Anlage 17	Grunderwerbslageplan
Anlage 18	Dienstbarkeiten Lagepläne Ausübungsbereich (18_1 bis 18_5)

Die Bezugsurkunde lag bei der Beurkundung in Urschrift vor und wurde rechtzeitig vor Beurkundung übergeben. Sie wurde von den Beteiligten durchgesehen. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist. Sie verweisen gemäß § 13a BeurkG auf die Bezugsurkunde und verzichten auf ein erneutes Vorlesen ebenso wie auf eine Beifügung zu der hiesigen Urkunde. Soweit Anlagen der Verweisungsurkunde informationshalber beigefügt sind, sind sie auch nur informationshalber dieser Urkunde (als Bestandteil der Verweisungsurkunde) beigegeben.

Soweit in Anlagen zu dem heutigen Durchführungsvertrag oder der Bezugsurkunde auf weitere Unterlagen, wie z.B. Pläne, Schriftstücke o.ä. verwiesen wird, die der Bezugsurkunde nicht beigefügt sind, sind sich die PARTEIEN einig, dass diese nicht Gegenstand des vorliegenden Durchführungsvertrages werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Gegenstand des vorliegenden Durchführungsvertrages werden zu lassen, keiner notariellen Beurkundung bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

Soweit Anlagen der Bezugsurkunde zu Beweiszwecken beigefügt sind, sind sie auch dieser Urkunde nur zu Beweiszwecken beigegeben.

Rein vorsorglich wird hiermit bestätigt, dass [●] bevollmächtigt war, für die Beteiligten in der Bezugsurkunde zu handeln. Vorsorglich werden hiermit sämtliche von [●] in der Bezugsurkunde abgegebenen Erklärungen genehmigt und zwar unter ausdrücklicher Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Der NOTAR hat auf die Folgen des Verweisens hingewiesen. Der NOTAR erläuterte den PARTEIEN, dass der Inhalt der Bezugsurkunde als Teil ihrer heutigen Vereinbarung mit deren Abschluss für sie verbindlich wird.

Im Fall von Widersprüchen zwischen diesem Durchführungsvertrag und seinen Anlagen gehen die Regelungen dieses Vertrages den widersprechenden Regelungen in den Anlagen vor.

TEIL I

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Abschnitt A

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 [Beschreibung des Vorhabens] definierte Bauvorhaben "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße".

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf mit Stand vom 19.02./20.05.2021 vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" (**Anlage 1**).

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**; rot gestrichelt) ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2 Vertragszweck

Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt die Beteiligung des VORHABENTRÄGERS an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs- und Ordnungsmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von §§ 12, 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden.

Der VORHABENTRÄGER sowie der EIGENTÜMER sind an einem baldigen Erlass des Bebauungsplans interessiert. Dies erfordert zum einen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Vereinbarung zur Durchführung des Vorhabens, zum anderen ist die Erschließung zu sichern und es ist im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander erforderlich, weitere Regelung zu treffen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das VORHABEN umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.02./20.05.2021 (**Anlage 2**) insbesondere:

- den Neubau von 12 Gebäuden mit insgesamt voraussichtlich rund 330 Wohnungen mit dem Wohnen dienenden, quartiersbezogenen Nutzungen
- Neubau von Tiefgarage/n
- Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen inkl. Freianlagen
- Herstellung der Freianlagen mit öffentlicher Durchwegung und zentralem Kinderspielplatz
- Erschließung des Gebiets einschl. Umverlegung der Planstraße
- Neubau des Triebwerkkanals im Vorhabengebiet

(2) Um die städtebauliche, stadtgestalterische, architektonische und landschaftsplanerische Qualität der Bebauung im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu gewährleisten, wurde vom VORHABENTRÄGER ein Gestaltungsleitfaden (**Anlage 3**) erarbeitet. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die Inhalte des genannten Gestaltungsleitfadens bei seinen Neubauplanungen für Bauvorhaben und Freiflächen auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet zugrunde zu legen. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich ferner, sämtliche Planungen für Neubauvorhaben frühzeitig und in jedem Fall vor Einreichung des Bauantrags der STADT (Bauordnungsamt) zur Beratung vorzulegen.

Abschnitt B

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 1**) nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 2**) und den Bestimmungen dieses Vertrages zur Durchführung des in § 3 [Beschreibung des Vorhabens] definierten Vorhabens und der nachfolgend beschriebenen Leistungen auf den im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Baufelder, jeweils auf seine Kosten. Dabei wird der VORHABENTRÄGER sämtliche Planungen betreffend die öffentlichen Straßen- und Grünflächen sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der STADT (Bauordnungsamt) abstimmen.

(2) Das VORHABEN wird in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Klargestellt wird, dass bei abschnittsweiser Realisierung, die Errichtung der Kindertagesstätte (vgl. § 15 [Kindertagesstätte]) sowie der Förderquote (vgl. § 18 [Verpflichtungen aus dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“]) zum 1. Bauabschnitt gehören.

Für den 1. Bauabschnitt ist bis

- spätestens achtzehn (18) Monate, gerechnet ab dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgenden Monatsersten, ein fachgerechter und vollständiger Freistellungsantrag bzw. Bauantrag (keine bloße Teilbaugenehmigung; unter Beifügung sowohl eines Baustelleneinrichtungs-/-verkehrskonzeptes als auch eines Entwässerungs-/Versickerungskonzeptes) zu stellen;
- spätestens zum Ende des 5. Jahres, gerechnet ab dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgenden Monatsersten, die Bebauung bezugsfertig fertigzustellen.

Für die weiteren Bauabschnitte ist bis

- spätestens zweiundvierzig (42) Monate, gerechnet ab dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgenden Monatsersten, ein fachgerechter und vollständiger Freistellungsantrag bzw. Bauantrag (keine bloße Teilbaugenehmigung; unter Beifügung sowohl eines Baustelleneinrichtungs-/-verkehrskonzeptes als auch eines Entwässerungs-/Versickerungskonzeptes) zu stellen;

- spätestens zum Ende des 9. Jahres, gerechnet ab dem auf die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgenden Monatsersten, die Bebauung bezugsfertig fertigzustellen.

Die Freiflächengestaltung ist spätestens sechs (6) Monate nach Bezugsfertigkeit des Vorhabens, zugehörig zu jedem Bauabschnitt, jeweils fertigzustellen. Vorgenannte Frist verlängert sich bis zum Ende der nachfolgenden Pflanzperiode, sofern das Fertigstellungsfristende in einen Zeitraum fällt, welcher die vorgesehenen Pflanzungen ausschließt.

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, der STADT innerhalb einer Frist von zwölf (12) Monaten, beginnend mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans, den ersten zur Realisierung beabsichtigten Bauabschnitt bzw. hinsichtlich der weiteren Bauabschnitte jeweils binnen achtzehn (18) Monaten nach der jeweiligen Nennung des vorangegangenen Bauabschnittes, anzuzeigen und die Bildung der Bauabschnitte mit der STADT (Bauordnungsamt) abzustimmen. Dazu wird der VORHABENTRÄGER der STADT (Bauordnungsamt) einen Bauabschnittsplan vorlegen und diesen bei Bedarf fortschreiben.

Im Falle eines Verkaufs eines Baufeldes ist der VORHABENTRÄGER verpflichtet, die Festlegung des damit verbundenen Bauabschnittes zu konkretisieren und der STADT anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

(3) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag/die Bauanträge nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der (jeweils) erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem VORHABEN zu beginnen, dass es innerhalb der in Abs. (2) genannten Frist fertiggestellt ist.

(4) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung in den Bauabschnitten der STADT anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

(5) Sofern sich bei der Realisierung des Bauvorhabens Verzögerungen ergeben, welche der VORHABENTRÄGER nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen den Bauantrag/die Bauanträge oder von Normenkontrollanträgen gegen den Bebauungsplan), werden sich die STADT und der VORHABENTRÄGER über eine angemessene Verlängerung der in Abs. (2) genannten Fristen verständigen.

(6) Änderungen der Nebenanlagen, der Lage der Einschnitte der Dachgeschosse, der Höhenfestsetzungen (inkl. EFH) und der Details der Frei- und Verkehrsflächen sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Von der Lage der Baukörper darf 1 m, von der Länge und Breite geringfügig um insgesamt 1 m je Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgewichen werden.

Geringfügige bauliche Abweichungen von dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) sind ferner im Einzelfall zulässig, soweit dessen Grundzüge eingehalten werden und die Abweichungen rechtlich zugelassen sind; solche Abweichungen sind mit der STADT (Bauordnungsamt) vorab abzustimmen.

(7) Sollte das Bauvorhaben nach neun (9) Jahren ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht begonnen worden sein, behält sich die STADT vor, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Planungsermessens einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 6 BauGB vorzunehmen.

Abschnitt C

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

(1) Der VORHABENTRÄGER wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

(2) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich gegenüber der STADT zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das VORHABEN erforderlichen, die öffentlichen Straßenflächen, die öffentliche Grünfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche betreffenden Planungen im Einvernehmen mit der STADT, insbesondere:

- die Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 4)
- die Objektplanung Freianlagen (öffentliche Grünfläche) inklusive Pflanzplanung und Spielplatzplanung (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2021)
- die Objektplanung Kindertagesstätte inkl. Freianlagen
- die Objektplanung Triebwerkskanal (vgl. HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 4)

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens des VORHABENTRÄGERS betreffend die öffentlichen Straßenflächen, die öffentliche Grünfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche notwendig sind, sind von dem VORHABENTRÄGER im Einvernehmen mit der STADT zu beauftragen und zu veranlassen sowie mit der STADT abzustimmen. Sie bedürfen einer abschließenden Freigabe durch die STADT, die unverzüglich zu erteilen ist, soweit die jeweilige Planung der Abstimmung mit der STADT und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Die Zuständigkeiten liegen bei folgenden Fachämtern:

- Objektplanung Verkehrsanlagen: *Tiefbauamt/Abteilung Straßenbau*
- Objektplanung Freianlagen inklusive Pflanzplanung und Spielplatzplanung: *Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie*
- Objektplanung Kindertagesstätte inkl. Freianlagen: *Amt für Architektur und Gebäudemanagement*
- Objektplanung Triebwerkskanal: *Tiefbauamt/Abteilung Entwässerung*

Technische Vorgaben der STADT, die sich auf die öffentlichen Straßenflächen, die öffentliche Grünfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen.

Die Herstellung aller Teilmaßnahmen hat entsprechend den "Allgemein anerkannten Regel der Technik“ zu erfolgen.

Sofern die STADT mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die STADT berechtigt, diese Kosten dem VORHABENTRÄGER in Rechnung zu stellen, sofern nicht in diesem Vertrag und/oder dem ERSCHLIEßUNGSVERTRAG (beigefügt als **Anlage 4**) bzw. dem KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG (beigefügt als **Anlage 5**) abweichend vereinbart.

Der VORHABENTRÄGER hat sicherzustellen, dass die STADT die o.g. Unterlagen insbesondere nutzen, weiterverarbeiten 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 – sofern diese im öffentlichen Raum beabsichtigt ist – einvernehmlich mit der STADT (Ordnungsamt) abzustimmen Sind Gehölze oder Vegetationsflächen betroffen, erfolgt eine Abstimmung zwischen VORHABENTRÄGER und Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Die Angrenzer sind frühzeitig zu informieren.

§ 6 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote, Artenschutz, Spielfläche

(1) Der VORHABENTRÄGER hat die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem eigenen Grundstück dargestellten Pflanzgebote auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der STADT, Umweltamt zu erfüllen.

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 Pflanzqualität sind zu beachten.

(2) Die Freiflächenentwurfsplanung inklusive Pflanzplanung und Spielplatzplanung bedarf in ihrer Endfassung der Zustimmung der STADT (Umweltamt). Für Baumpflanzungen insbesondere auf Tiefgaragen sind zusätzlich Ausführungsdetails vorzulegen. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfsplanung und die Ausführungsdetails hat die STADT (Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie) innerhalb einer Frist von zwei Wochen freizugeben, soweit die jeweilige Planung der Abstimmung mit der STADT und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

(3) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens zwölf (12) Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt, ausgeführt worden sein. Die STADT (Umweltamt) 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 auf der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Straßenraum- sowie der Gemeinbedarfsfläche erfolgt nach vier (4) Jahren nach der Pflanzung durch die STADT (Umweltamt). Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915, 18916 ein (1) Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vier (4) Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen. Der VORHABENTRÄGER vereinbart hierzu einen förmlichen Abnahmetermin mit der STADT (Umweltamt). Hierbei sind der STADT die fortgeschriebenen Planunterlagen zu übergeben. § 11 Abs. 1 [Abnahme] gilt entsprechend.

(6) Während der Baumaßnahme hat der VORHABENTRÄGER auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um die Gehölzstruktur entlang der Wangener Straße sowie der Holbeinstraße und deren Wurzelbereiche ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

(7) Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Straßenraum- sowie der Gemeinbedarfsfläche sowie die Herstellung von Verkehrsgrünflächen entlang der Wangener Straße (Umgestaltung im Zuge der Einrichtung der Bushaltestellen usw.) führt der VORHABENTRÄGER in Abstimmung mit der STADT unter Berücksichtigung der Regelungen aus dem Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020 (vgl. Präambel Abs. (7)) auf eigene Kosten durch. Klargestellt wird, dass hinsichtlich der Verkehrsgrünflächen keine Entwicklungspflege vom VORHABENTRÄGER geschuldet wird.

(8) Während der Baumaßnahme obliegt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Straßenraum-, der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsgrünflächen entlang der Wangener Straße dem VORHABENTRÄGER. Nach Abnahme der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (vgl. Abs. (5) nach Maßgabe von Abs. (7)) geht die Verkehrssicherungspflicht an die STADT über; die STADT übernimmt ab diesem Zeitpunkt auch die Unterhaltungspflege.

(9) Für jeden aufgrund der Baumaßnahmen des VORHABENTRÄGERS entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen, wird ein Ersatz gepflanzt. Wenn dies nicht möglich ist, pflanzt die STADT an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatz. In diesem Falle ersetzt der VORHABENTRÄGER der STADT für diese Pflanzungen den Geldwert in Höhe von € 3.000,00 pro Baum.

(10) Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, nach § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Tiergruppen im Sinne von § 44 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 3 i. V. m. Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, verpflichtet sich der VORHABENTRÄGER zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen) und Umsetzung der folgenden Maßnahmen auf eigene Kosten und Veranlassung:

- Leitstruktur für Fledermäuse / Sicherung und Entwicklung der naturnahen Gehölzstrukturen (vgl. Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen)

  Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 50 cm in 1m Höhe sind zu erhalten und zu sichern. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 14 standortgerechte Bäume aus Pflanzliste 1 und mindestens 5 Heister zu ergänzen.

  Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sowie zum Ersatz abgängiger Bäume sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste (vgl. Anhang zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN) zu verwenden.

- Anlage von Strauch- und Baumgruppen zur Entwicklung neuer Leitstrukturen für Fledermäuse (vgl. Ziff. 8.5 der textlichen Festsetzungen)

In der randlichen Grünfläche sind Gruppen aus mittelkronigen, heimischen Bäumen und Sträuchern (Gehölzarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzlisten 1 und 4 im Anhang zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist zu 60 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; auf 40 % der Fläche ist ein extensiv genutzter Wiesensaum durch Ansaat von geeignetem Saatgut zu entwickeln.

- Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (vgl. Ziff. 8.11 der textlichen Festsetzungen)

  Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechend. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

- Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung (vgl. Ziff. 8.12 der textlichen Festsetzungen)

  Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

- Vermeidung von Vogelschlag (vgl. Ziff. 8.13 der textlichen Festsetzungen)

  Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab einer Größe von 2 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können, sind zu vermeiden. Dies betrifft u. a. gläserne Verbindungsgänge, "über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Sempach) zu wählen.

- Artenschutz (vgl. Ziff. 8.14 der textlichen Festsetzungen)

  Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. abzureißen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

(11) Die geplante, im Privateigentum verbleibende Spielfläche wird vom VORHABENTRÄGER nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans hergestellt und unterhalten. Die Ausstattung ist mit der STADT (Umweltamt) abzustimmen. Das Spielangebot (Geräteausstattung) sollte für Kinder von 3 bis 12 Jahren geeignet sein. Der VORHABENTRÄGER stellt die Spielfläche der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung; auf § 27 [Bestellung von Dienstbarkeiten] wird verwiesen. Dabei ist ein möglichst barrierearmer Zugang von der öffentlichen Durchwegung im Vertragsgebiet zur Spielfläche sicherzustellen.

Die Kosten für die Herstellung sowie die später entstehenden Kosten für die Unterhaltungspflege trägt der VORHABENTRÄGER. Dieser trägt ebenso die Verkehrssicherungspflicht.

§ 7 Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vorhabengrundstück ist leitungsmäßig durch Strom-, Gas-, Kanal- und Wasseranschlüsse erschlossen. Der VORHABENTRÄGER wird die einzelnen Grundstücksanschlüsse und die Binnenerschließung des Vorhabengrundstücks in Abstimmung mit der STADT selbst und auf eigene Kosten vornehmen. Der geplante Mischwasserkanal in der Planstraße (Rinkerstraße) wird vom VORHABENTRÄGER gebaut und finanziert und kostenfrei mit der Straße an die STADT übergeben. In den Mischwasserkanal wird das Schmutzwasser der geplanten Gebäude A1 und A2 und der geplanten KiTa eingeleitet.

(2) Soweit im Vorhabengebiet vorhandene gemeindliche Leitungen oder Leitungen im Eigentum eines anderen Versorgungsträgers von den Baumaßnahmen für das VORHABEN oder die Erschließung betroffen sind, insbesondere die Leitungen, die Baumaßnahmen behindern und daher Spartenumlegungen oder -sicherungen notwendig werden sollten, verpflichtet sich der VORHABENTRÄGER auf Kosten des jeweiligen Versorgungsträgers (sofern möglich), im Übrigen auf Kosten des VORHABENTRÄGERS, diese Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern, stillzulegen oder neu- bzw. umzulegen, soweit es sich nicht um private Leitungen handelt, für die ein anderer gegenüber der STADT pflichtig ist, die Umverlegung zu bewerkstelligen. Für die letztgenannten privaten Leitungen sind die jeweiligen Leitungsbetreiber verantwortlich. Sind gemeindliche Ver- und Entsorgungsleitungen von solchen Maßnahmen betroffen, hat der VORHABENTRÄGER die Anpassung mit der STADT abzustimmen. Die STADT überträgt dem VORHABENTRÄGER und dieser übernimmt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die ordnungsgemäße Erschließung der im Bereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke in dem, gemäß nachfolgenden Absätzen beschriebenen Umfang. Die von ihm herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auf dem Plan (**Anlage 6**) beigefügt ist, farbig angelegt.

(3) Die STADT weist darauf hin, dass der VORHABENTRÄGER mit der Bauleitung der gesamten Erschließungsmaßnahme beauftragt ist. Der VORHABENTRÄGER hat für die Umsetzung aller Erschließungsmaßnahmen das Tiefbauamt bei den regelmäßigen Jour Fixe Terminen zu beteiligen und die Bauausführung mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Die STADT wird dem VORHABENTRÄGER die entsprechenden Ansprechpartner benennen.

(4) Die vom VORHABENTRÄGER nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem als **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan zu erbringenden Leistungen hinsichtlich der herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen umfassen im Einzelnen insbesondere:

a) Projektierung der Maßnahmen

b) Herstellung der

- Fahrbahn (einschließlich der Umverlegung der Planstraße/; klargestellt wird, dass insoweit der Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020 (vgl. Präambel Abs. (7)) Anwendung findet)
- Stellplatzflächen,
- Geh- und Radweg,
- Straßenentwässerung und Mischwasserkanal (sh. Entwässerungsplan Büro Kovacic (**Anlage 7**))
- Straßenbeleuchtung (Beauftragung durch den VORHABENTRÄGER, Ausführung durch die TWS)
- Verkehrsgrünflächen (inklusive Fertigstellungspflege; klargestellt wird, dass die Entwicklungspflege nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des VORHABENTRÄGERS ist),
- Möblierung
- Verkehrseinrichtungen und Verkehrszeichen (VORHABENTRÄGER errichtet die Fundamente, Verkehrszeichen werden nach einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die STADT vom VORHABENTRÄGER montiert; klargestellt wird, dass die Bereitstellung der Verkehrszeichen nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des VORHABENTRÄGERS ist; diese werden von der STADT bereitgestellt),

einschließlich der Anpassung der Erschließungsanlagen an das bestehende Straßennetz und an das bestehende und geplante Gelände in Abstimmung mit der STADT.

(5) Die STADT überträgt dem VORHABENTRÄGER den Neubau des Triebwerkskanal (Gewässer II Ordnung; vgl. **Anlage 8**).

§ 8 Art, Umfang und Ausführung der öffentlichen Erschließung einschließlich Neubau Triebwerkskanal

(1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach den Festsetzungen des als **Anlage 1** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem als **Anlage 2** dieser Vereinbarung beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie – bezogen auf den Umbau der Wangener Straße im Kreuzungsbereich zur Planstraße – nach den Regelungen des Erschließungsvertrages vom 20./28.11./02./14.12.2020 (vgl. Präambel Abs. (7)). Sollten sich bei dem als **Anlage 1** beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Änderungen ergeben, so sind die endgültigen Festsetzungen für die Herstellungsverpflichtung des VORHABENTRÄGERS maßgebend. Die PARTEIEN werden den Durchführungsvertrag dann entsprechend anpassen.

(2) Die Erschließungsanlagen einschließlich Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Maßnahmen sind in Qualität und Ausstattung den ortsüblichen Ausbaustandards entsprechend herzustellen. Soweit sich aus diesem Vertrag und seinen Anlagen Art, Ausstattung, Ausbauqualität und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung in gemeinsamer Abstimmung zwischen VORHABENTRÄGER und STADT, wobei mangels anderslautender vertraglicher Vorgaben im Zweifel ein ortsüblicher Standard zu wählen ist, jeweils unter Berücksichtigung des Interesses der PARTEIEN an einer Kostenoptimierung und Vermeidung von Mehrkosten.

(3) Der VORHABENTRÄGER wird für die Erschließungsmaßnahme innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Ausführungsplanung für die Erschließungsplanung erarbeiten und der STADT (Tiefbauamt) zur Genehmigung vorlegen.

(4) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn im Wege einer ordnungsgemäßen Beweissicherung durch Bausachverständige zu dokumentieren und der STADT erforderliche Auskünfte zu erteilen und Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Der VORHABENTRÄGER hat den Umfang und das Gebiet einer Beweissicherung mit einem Sachverständigen abzustimmen und diese entsprechend umzusetzen. Insoweit ist der VORHABENTRÄGER verpflichtet, die durch die Durchführung der Baumaßnahme hervorgerufene Schäden an öffentlichen Erschließungsflächen auf seine Kosten zu beseitigen.

(5) Klargestellt wird, dass die Regelungen des Erschließungsvertrages vom 20./28.11./02./14.12.2020 (vgl. Präambel Abs. (7)) unberührt bleiben, soweit nicht in diesem Durchführungsvertrag abweichend geregelt.

§ 9 Ausschreibung und Baudurchführung der öffentlichen Erschließung einschließlich Neubau Triebwerkskanal

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, das Vergaberecht zu beachten, soweit es auf ihn anwendbar ist. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die STADT von sämtlichen Ansprüchen gegen die STADT freizustellen, die aus einem Verstoß gegen Satz 1 resultieren können.

(2) Der VORHABENTRÄGER führt die Maßnahmen nach § 7 Abs. 4 und Abs. 5 [Erschließungsmaßnahmen] im eigenen Namen und auf eigene Rechnung normengerecht (entsprechend den anerkannten Regeln der Technik) entsprechend den Ausführungsplänen als privater Bauherr nach näherer Maßgabe dieses Vertrages aus; die Regelungen zur Kostenerstattung gemäß dem Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020 (vgl. Präambel Abs. (7)) bleiben – soweit der Umbau der Wangener Straße betroffen ist – unberührt. Das Risiko etwaiger Umweltlasten (im weitesten Sinne) sowie das Baugrundrisiko trägt der jeweilige Grundstückseigentümer der vertragsgegenständlichen Flächen.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen und dem Neubau des Triebwerkskanals darf erst nach Baufreigabe der Ausführungsplanung durch die STADT begonnen werden. Die STADT hat die Baufreigabe innerhalb von vier (4) Wochen nach Vorlage der Ausführungsplanung zu erteilen, wenn die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgt ist, die Genehmigungen nach Abs. 3 vorliegen und die Sicherheiten gemäß § 29 [Sicherheitsleistung] vertragsgemäß der STADT gegenüber erbracht wurden. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, nur fachlich geeignete Unternehmen mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

(3) Etwa erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter hat der VORHABENTRÄGER rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der STADT vorzulegen.

(4) Dem VORHABENTRÄGER obliegt die Reinigung der Straßen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans während der Durchführung der gesamten Baumaßnahme bis zur

Übergabe der Erschließungsanlagen an die STADT. Die Baumaßnahmen sind so zu koordinieren, dass die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen (nicht die Rinker- bzw. (zukünftige) Planstraße) für den öffentlichen Verkehr jederzeit befahrbar sind; etwaige erforderliche temporäre Sperrungen und Einschränkungen sind mit der STADT abzustimmen. Näheres wird in einer verkehrsrechtlichen Anordnung festgelegt.

(5) Der VORHABENTRÄGER ist verpflichtet, festgestellte Mängel an den von ihm herzustellenden Erschließungsanlagen in angemessener Frist zu beseitigen.

(6) Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden. Die Erschließungsanlagen müssen spätestens zur Nutzungsaufnahme der durch sie erschlossenen Gebäude frei von wesentlichen Mängeln fertig gestellt sein.

(7) Erfüllt der VORHABENTRÄGER seine Verpflichtungen nicht, so ist die STADT berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Erfüllung der Leistungen zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die STADT die Maßnahmen auf Kosten des VORHABENTRÄGERS ausführen lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Auf Verlangen der STADT ist der VORHABENTRÄGER verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.

(8) Der Beginn der Bauarbeiten setzt voraus, dass dem VORHABENTRÄGER hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen das Verfügungsrecht an den vertragsgegenständlichen Flächen zusteht. Ohne diese Voraussetzung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Für bereits im städtischen Eigentum stehende sowie die im Eigentum des EIGENTÜMERS stehenden Flächen ist die Zustimmung zur Inanspruchnahme mit Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

§ 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung in Bezug auf die öffentliche Erschließung einschließlich Neubau Triebwerkskanal

(1) Die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen, durch ihn zu erstellenden Erschließungsanlagen trägt der VORHABENTRÄGER ab dem Baubeginn. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen frei von wesentlichen Mängeln geht die Gefahr auf die STADT über; dies gilt entsprechend auch für etwaige Teilabnahmen gemäß § 11 Abs. (1) [Abnahme].

(2) Der VORHABENTRÄGER übernimmt für die gesamte Bauzeit der durch ihn zu erstellenden Erschließungsanlagen bis zur ihrer Abnahme die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet. Er trägt die Verantwortung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der durch ihn zu erbringenden Erschließungsarbeiten entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der VORHABENTRÄGER intern Verantwortung und Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Ausgenommen sind (i) Schäden, deren Entstehung auf eine Anordnung der STADT und/oder der Straßenmeisterei und/oder des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen einer von ihr ausgeübten Weisungsbefugnis zurückzuführen sind und deren Durchführung der VORHABENTRÄGER ausdrücklich unter Berufung auf den befürchteten Eintritt von Schäden widersprochen hat oder (ii) Schäden, die durch einen Bediensteten der vorgenannten Behörden selbst schuldhaft herbeigeführt werden oder (iii) Schäden an bereits abgenommenen Teilbereichen gemäß § 11 Abs. (1) [Abnahme]. Für Besitzstörungen gilt dies entsprechend. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Der VORHABENTRÄGER hat bauwesenstypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang (Abs. (1)) versichert zu halten. Er hat dies der STADT vor Baubeginn nachzuweisen.

(4) Vom Baubeginn bis zur Abnahme der vertragsgegenständlichen, noch nicht gewidmeten Verkehrsflächen durch die STADT nimmt der VORHABENTRÄGER die dem EIGENTÜMER bzw. später der STADT als Hoheitsträgerin bzw. als Grundstückseigentümerin zustehenden Rechte hinsichtlich der ober- und unterirdischen Nutzung der Verkehrsflächen durch Dritte wahr. Er ist mit Zustimmung des EIGENTÜMERS und in Absprache mit der STADT insoweit berechtigt, für die Dauer der Bauzeit Dritten die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Flächen zum Zwecke der Durchführung von Baumaßnahmen und dazu gehörigen anderen Tätigkeiten zu gestatten.

§ 11 Abnahme, Übernahme und Sachhaftung in Bezug auf die öffentliche Erschließung einschließlich Neubau Triebwerkskanal

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 7 Abs. 4 und Abs. 5 [Erschließungsmaßnahmen] sind diese von der STADT und dem VORHABENTRÄGER gemeinsam abzunehmen. Die STADT verpflichtet sich, bei erst teilweise fertiggestellten Verkehrsflächen auf schriftlichen Antrag des VORHABENTRÄGERS hinsichtlich der vertragsgemäßen Ausführung unverzüglich eine Teilabnahme nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen durchzuführen; diese Teilabnahme ist Voraussetzung für die Widmung und Verkehrsfreigabe. Die Abnahme des Triebwerkskanals erfolgt erst nach Abschluss der gesamten Erneuerungsarbeiten des Triebwerkskanals, Teilabnahmen von hergestellten und sinnvoll gebildeten Teilbereichen (z.B. aufgrund von Bauabschnitten zur halbseitigen bzw. teilweisen Sperrung) sind in Abstimmung mit der STADT möglich. Beschädigungen von hergestellten Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Herstellungsreihenfolge bzw. Teilabnahmen zu vermeiden.

Der VORHABENTRÄGER ist berechtigt, die in § 7 genannten Maßnahmen auch teil- bzw. bauabschnittsweise – nach sinnvollen Abschnitten – zu erbringen; der VORHABENTRÄGER und die STADT werden sich diesbezüglich abstimmen. Dem entsprechend wird zwischen den PARTEIEN kein fester Zeitablauf für die Durchführung der übertragenen Erschließungsmaßnahmen vereinbart. Einigkeit besteht darüber, dass die Erschließungsanlagen jeweils bei Bezugsfertigkeit von Gebäuden, die durch sie erschlossen werden, soweit hergestellt sein müssen, dass sie ohne Missstände benutzt werden können.

Das Ergebnis der Abnahme ist von der STADT und dem VORHABENTRÄGER zu protokollieren und von beiden PARTEIEN zu unterzeichnen.

Der VORHABENTRÄGER strebt eine zeitgleiche Abnahme der durch ihn beauftragten Leistungen gegenüber den bauausführenden Unternehmen zusammen mit der STADT an, anderenfalls sollen die einzelnen Abnahmen mit den bauausführenden Unternehmen nach der Abnahme zwischen STADT und VORHABENTRÄGER erfolgen, so dass der VORHABENTRÄGER entsprechende Mängelrügen an die bauausführenden Unternehmen weitergeben kann. Die PARTEIEN stellen klar, dass eine Abnahme der STADT gegenüber den bauausführenden Unternehmen nicht erfolgt. Der VORHABENTRÄGER ist verpflichtet, entsprechende Mängelrügen der STADT an die entsprechenden bauausführenden Unternehmen weiterzugeben und in die entsprechenden Abnahmeprotokolle aufzunehmen.

a) Mindestausstattung für Abnahme (widmungstaugliche Grundausstattung)

Ein Erschließungsabschnitt oder ein selbständig benutzbarer Teil des Erschließungsabschnitts kann zur Abnahme beantragt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die zu übergebende Verkehrsfläche ist verkehrssicher an das bestehende Straßennetz angeschlossen;
- der VORHABENTRÄGER baut die Tragschicht der Fahrbahn überhöht auf dem späteren endgültigen Niveau ein;
- im Bereich der Gehbahn findet eine provisorische Asphaltierung der Flächen statt;
- die Profilierung muss der Breite im Endausbau entsprechen;
- soweit die Erstellung der endgültigen Straßenbeleuchtung nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist, errichtet der VORHABENTRÄGER insoweit ein ausreichendes Provisorium;
- der VORHABENTRÄGER erstellt eine dem Provisorium genügende funktionstüchtige Straßenentwässerung;
- sofern erforderlich: es wird eine den Bedürfnissen entsprechende Wendemöglichkeit geschaffen.

b) Erstabnahme

Ein Erschließungsabschnitt oder ein selbständig benutzbarer Teil davon kann im vorgenannten Mindeststandard zur Abnahme beantragt werden.

Werden Erschließungsanlagen im zukünftig öffentlichen Straßenraum (städtisches Eigentum) zur Erstabnahme beantragt und abgenommen, geht zwar der Unterhalt an die STADT über, die endgültige Herrichtungspflicht bleibt aber beim Erschließer (vgl. nachstehend endgültige Abnahme).

c) Endgültige Abnahme

Sobald die Erschließungsanlagen fertig erstellt sind, kann der VORHABENTRÄGER von der STADT die endgültige Abnahme verlangen, wenn eine der folgenden weiteren Voraussetzungen vorliegt:

- die zum Zeitpunkt der Erstabnahme noch fehlenden Maßnahmen sind (einschl. der Beseitigung der Provisorien) nachträglich vollständig durchgeführt

oder

- eine bei der Erstabnahme bereits vollständig hergestellte Anlage ist nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im vorgenannten Sinne mit einer einwandfreien Deckschicht der Straßenbeläge versehen und die Bordsteinkanten sind mangelfrei nachgearbeitet

oder

- eine Erstabnahme hat nicht stattgefunden.

Der VORHABENTRÄGER hat der STADT zuvor die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen („**FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**“). Die STADT setzt den jeweiligen Abnahmetermin auf einen Tag un-

verzüglich nach erfolgter FERTIGSTELLUNGSANZEIGE, spätestens aber auf einen Tag innerhalb von vierzehn (14) Tagen nach erfolgter Fertigstellungsanzeige im Benehmen mit dem VORHABENTRÄGER fest. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Klargestellt wird, dass eine im Zusammenhang mit den Herstellungsmaßnahmen zu erbringenden Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht Voraussetzung für die Abnahme ist. Diese ist Gegenstand einer gesonderten Abnahme, für die § 11 [Abnahme] entsprechend zur Anwendung kommt.

(2) Der VORHABENTRÄGER ist verpflichtet, spätestens vierzehn (14) Tage vor der Abnahme der Erschließungsanlagen der STADT in zweifacher Ausfertigung die für die Abnahme vorzulegenden, von der STADT rechtzeitig mitzuteilenden Unterlagen in Planform und in digitaler Form zu übergeben.

(3) Die Abnahme durch die STADT bewirkt, dass die STADT die betreffenden Erschließungsanlagen im zukünftig öffentlichen Straßenraum (städtisches Eigentum) übernimmt. Mit der Übernahme gehen der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzen und Lasten auf die STADT über. Vorstehendes gilt entsprechend auch für etwaige Teilabnahmen gemäß § 11 Abs. (1) [Abnahme].

(4) Sämtliche zu übergebende Planunterlagen, Pläne und Protokolle werden Eigentum der STADT. Die STADT bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihrer Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(5) Sofern und soweit bei Abnahme Mängel festgestellt werden, hat der VORHABENTRÄGER diese innerhalb angemessener Frist zu beseitigen. Nach Beseitigung dieser Mängel wird eine „Nach-Abnahme“ durchgeführt.

(6) Treten nach der Abnahme Mängel auf, so hat der VORHABENTRÄGER diese innerhalb einer von der STADT gesetzten angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht fristgemäß nach, so ist die STADT berechtigt, den jeweiligen Mangel selbst zu beseitigen und auf Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen, wenn nicht der VORHABENTRÄGER die Nacherfüllung zu Recht verweigert.

Der VORHABENTRÄGER ist berechtigt, bei unwesentlichen Mängeln die Mängelbeseitigung zu verweigern, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich oder einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert, soweit die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlage und deren gefahrlose Benutzung sichergestellt ist. In diesem Fall ist er verpflichtet, entsprechende Mängelabzüge bei den Rechnungen der ausführenden Firmen (Minderung der Vergütung) vorzunehmen.

Die gesetzlichen Ansprüche auf Schadensersatz blieben unberührt.

(7) Mit Abnahme beginnt die Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre.

(8) Schon jetzt tritt der VORHABENTRÄGER seine Mängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen mit der Abnahme frei von wesentlichen Mängeln bzw. nach Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden an die dies annehmende STADT ab. Mit Abtretung der Mängelansprüche des VORHABENTRÄGERS gegen die ausführenden Unternehmen sowie der Abtretung der Mängelbeseitigungsbürgschaft bzw. der Herausgabe

des Sicherheitseinbehalts (vgl. § 29 Abs. (4) [Sicherheitsleistung]) erlischt die Pflicht des VORHABENTRÄGERS zur Abwicklung von Mängelansprüchen.

§ 12 Widmung

Die STADT wird die zu den Erschließungsanlagen gehörenden öffentlichen Verkehrsflächen nach der (Erst-)Abnahme unverzüglich widmen. Der VORHABENTRÄGER und der EIGENTÜMER erteilen jeweils bereits hiermit unwiderruflich die nach dem Baden-Württembergischen Straßen- und Wegegesetz erforderliche Zustimmung zur Widmung.

§ 13 Regelungen zum Stadtbach/Triebwerkskanal

(1) Das Grundstück Flst.Nr. 2021 (Stadtbach/Triebwerkskanal) kann für die Berechnung der GRZ und GFZ angerechnet und für Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Geh- und Fahrflächen verwendet werden. STADT und VORHABENTRÄGER sind darüber einig und verpflichten sich jeweils wechselseitig, eine entsprechende Vereinigungsbaulast zu bestellen; die Einzelheiten werden in einer gesonderten Vereinbarung zur Übernahme der Baulast geregelt.

(2) Um im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt einen geraden Verlauf des verdolten Triebwerkskanal zu erhalten, soll dieser in diesem Bereich begradigt werden. Außerdem verläuft der bestehende Triebwerkskanal bereits dort in Teilbereichen nicht im dem städtischen Flst. Nr. 2021.

Im Zuge der Begradigung des Verlaufs des sanierungsbedürftigen Triebwerkskanals soll auch das Flst. Nr. 2021 dem neuen Verlauf angepasst werden. Der tatsächliche Grundstücksverlauf soll durch eine Bestandsvermessung nach dem Neubau des Triebwerkskanals möglichst flächengleich festgelegt werden

Im Vorhaben- und Erschließungsgebiet ist die bestehende Verdolung des Triebwerkskanals Flappach (Gewässer II Ordnung) zu erneuern (vgl. **Anlage 8**). Im Zuge der Erneuerung erfolgt die geplante Begradigung des Gewässerverlaufs. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Erneuerung der Verdolung liegt vor. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde kann die Erneuerung des Triebwerkskanals im Zuge der Unterhaltung erfolgen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich, jedoch ist die geplante Ausführung der Erneuerung vorab eng mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Belange der Fischerei und der betroffenen Wasserkraftwerksbesitzer sind zu berücksichtigen und vorab abzustimmen.

Die auf die STADT anfallenden Kosten für die Erneuerung der Verdolung werden mit einer Pauschale abgegolten. Die Mehrkosten die sich durch die geplante Gebietserschließung, Bebauung, Überbauung sowie Bauzeitenverlängerung ergeben werden vom VORHABENTRÄGER übernommen und bei der Ermittlung der Pauschale berücksichtigt.

Die Ermittlung der Kostenpauschale erfolgt durch das schon bisher mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf in Abstimmung mit dem VORHABENTRÄGER.

Abschnitt D

§ 14 Besucherstellplätze, Mobilitätskonzept

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, zusätzlich zu dem, in Teil B Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen geregelten, baurechtlich erforderlichen (ggf. nach Teil B Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen reduzierten) Stellplatzbedarf für das VORHABEN mindestens 20 % des sich insoweit ergebenden (ggf. reduzierten) Stellplatzbedarfs zusätzlich als öffentlich zugängliche Besucherstellplätze („**ZUSÄTZLICHE BESUCHERSTELLPLÄTZE**“) umzusetzen und vorzuhalten.

Der VORHABENTRÄGER ist berechtigt, die sich insoweit ergebende Anzahl an ZUSÄTZLICHEN BESUCHERSTELLPLÄTZEN im Plangebiet um 50 %, d.h. auf mindestens 10 % des sich insoweit ergebenden (ggf. reduzierten) Stellplatzbedarfs, durch Umsetzung des nachfolgenden Mobilitätskonzeptes zu reduzieren und in dem als **Anlage 9** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Bereich zu verorten. Die verbleibenden Besucherstellplätze sind im Rahmen der Genehmigungsplanung im Plangebiet nachzuweisen.

Klargestellt wird: die Umsetzung des Mobilitätskonzepts gemäß nachfolgend lit. a) und lit. b) erfolgt insbesondere durch die Implementierung eines Mobilitätsmanagements im Plangebiet, das entweder durch die STADT oder durch einen, von der STADT zu beauftragendem Betreiber („**BETREIBER**“) durchgeführt werden soll. Zur Umsetzung des Mobilitätsmanagements ist das Zusammenwirken des VORHABENTRÄGERS, der STADT und des Betreibers erforderlich.

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich insoweit gegenüber der STADT zur Umsetzung der folgenden Maßnahmen – kumulativ –:

a) Bereitstellung von Flächen zur Errichtung von drei (3) Car-Sharing Stellplätzen

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, im Plangebiet an geeigneter Stelle eine Fläche für die Errichtung von drei (3) Car-Sharing Stellplätzen bereitzustellen, auf dieser Fläche herzustellen und mit Stromanschlüssen für die Ladeinfrastruktur auszustatten. Bezüglich der Standorte der Elektroladestationen wird Einvernehmen zwischen der STADT und dem VORHABENTRÄGER hergestellt. Außerdem erfolgt eine einmalige Kostenbeteiligung von EUR [redacted] durch den VORHABENTRÄGER. Im Gegenzug kann je Car-Sharing Stellplatz auf vier (4) ZUSÄTZLICHE BESUCHERSTELLPLÄTZE verzichtet werden.

b) Bereitstellung von Flächen zur Errichtung von zwei (2) Rad-Verleihstationen für je zwölf (12) Fahrrädern

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, im Plangebiet an zwei (2) geeigneten Stellen je eine Fläche für die Errichtung einer Rad-Verleihstation für je zwölf (12) Fahrräder bereitzustellen, auf dieser Fläche herzustellen und mit mindestens einem (1) Stromanschluss für die Ladeinfrastruktur von Elektrofahrrädern auszustatten. Bezüglich der Standorte der Elektroladestationen wird Einvernehmen zwischen der STADT und dem VORHABENTRÄGER hergestellt. Außerdem erfolgt eine einmalige Kostenbeteiligung von EUR [redacted] durch den VORHABENTRÄGER. Im Gegenzug kann je

Fläche für eine Rad-Verleihstation für jeweils zwölf (12) Fahrräder auf jeweils vier (4) ZUSÄTZLICHE BESUCHERSTELLPLÄTZE verzichtet werden.

c) Verleihmöglichkeit von zwei (2) Lastenrädern und vier (4) Fahrradanhängern

Der VORHABENTRÄGER organisiert den Aufbau und den dauerhaften Betrieb einer Mietmöglichkeit für einen offenen Nutzerkreis von zwei (2) Lastenrädern und vier (4) Fahrradanhängern entweder selbst oder durch entsprechende Dienstleister im Plangebiet. Im Gegenzug kann auf drei (3) ZUSÄTZLICHE BESUCHERSTELLPLÄTZE verzichtet werden.

d) Die dem VORHABENTRÄGER bei Umsetzung der vorstehenden Verpflichtungen nach lit. a) bis c) entstehenden Kosten sind (Folge-)Kosten des Vorhabens.

e) Der Betrag ist fällig und zahlbar binnen einen (1) Monat nach entsprechender Zahlungsaufforderung durch die STADT, die jedoch erst nach bezugsfertiger Herstellung des ersten Bauabschnitts sowie Herstellung der KiTa ergehen darf.

f) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die Flächen nach lit. a) und b) zugunsten der STADT dinglich zu sichern; insoweit gilt § 27 Abs. (8) [Bestellung von Dienstbarkeiten] entsprechend.

Abschnitt E

§ 15 Kindertagesstätte

(1) Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist in dem Baugebiet „Flächen für den Gemeinbedarf für soziale und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eine freistehende Kindertageseinrichtung festgesetzt. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, in Abstimmung mit der STADT (Amt für Architektur und Gebäudemanagement) im Zuge seiner Baumaßnahmen – bei bauabschnittsweiser Realisierung zum 1. Bauabschnitt gehörend – auf der vorgesehenen Fläche eine bezugsfertige, öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige, d.h. eine in ihrer baulichen Ausführung den Vorgaben des Landesjugendamtes (KVJS) zur Erteilung einer Betriebserlaubnis entsprechende, 4-gruppige Kindertagesstätte entsprechend der als **Anlage 10** beigefügten Entwurfsplanung mit einer Geschossfläche von ca. 1.300 m² und mit einer Außenspielfläche von ca. 550 m² und den nach der Stellplatzsatzung der STADT erforderlichen Stellplätzen (ein (1) Kfz-Stellplatz je Gruppe; vgl. Abs. (3)) zu errichten. Anträge auf Förderung werden durch die STADT gestellt; STADT und VORHABENTRÄGER werden sich im Hinblick auf einen zuwendungsunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn wechselseitig rechtzeitig abstimmen.

Vor dem Hintergrund der in Teil II § 20 [Flächenübertragungen] geregelten Grundstücksübertragung vom EIGENTÜMER auf die STADT vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN und gewährt der EIGENTÜMER dem VORHABENTRÄGER zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen Baufreiheit auf der für die Errichtung der Kindertageseinrichtung vorgesehenen Fläche.

(2) Für die konkrete Ausgestaltung der Kindertageseinrichtung ist spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen an der Kindertageseinrichtung ein Ausführungsvertrag mit der STADT abzuschließen, der u. a. die geltenden Baustandards festlegt, dass zum Zeitpunkt der Planung gültige Raumprogramm und die zum Zeitpunkt der Planung aktuellen Planungshinweise enthält. Im Zuge der Planung sind das Raumprogramm, die Planungshinweise und

Baustandards in ein Raumbuch umzusetzen. Sollte über den Ausführungsteil des Ausführungsvertrag keine Einigung erzielt werden, erhält die STADT ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB. Die Einrichtung und Ausstattung der Kindertageseinrichtung sind allein Sache der STADT. Die Innengestaltung, Auswahl der Materialien und fest verbauten Einrichtungsgegenständen (wie z.B. Sanitär, hierzu zählen aber nicht Einbauschränke, Einbauküche, Möblierung, Spielgeräte im Freibereich) ist sowohl mit der STADT (Amt für Architektur und Gebäudemanagement) als auch mit dem zukünftigen Träger der Kindertagesstätte abzustimmen.

(3) Es sind ein (1) Kfz-Stellplatz in angemessener Entfernung und fünf (5) Fahrradstellplätze je Gruppe bereitzustellen. Von den insgesamt für das Gesamtareal notwendigen Besucherstellplätzen sind vier (4) für den Bring- und Abholverkehr im Nahbereich der Kindertagesstätte entlang der Planstraße westlich des Gebäudes A1 vorzusehen.

(4) Während der Baumaßnahme obliegt die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Freiflächen dem VORHABENTRÄGER. Nach erfolgter Abnahme geht die Verkehrssicherungspflicht sowie das Eigentum an dem Gebäude sowie dem Grundstück einschließlich Freianlagen an die STADT über (vgl. Teil II). Die STADT übernimmt ab diesem Zeitpunkt auch den Unterhalt wie die laufenden Betriebskosten.

(5) Die Kostenaufteilung zwischen VORHABENTRÄGER und STADT orientiert sich an der Kita-Bedarfsplanung 2019/2020 (siehe Beschluss des Sozialausschusses vom 10.04.2019 (**Anlage 11**) sowie an den mittlerweile beschlossenen Bedarfsplanungen für die KiTa-Jahre 2020/2021 und 2021/2022, bei denen jeweils der Bedarf einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung bestätigt wurde.

Die pauschale Kostenbeteiligung der STADT für

- die Flächenabtretung beläuft sich auf EUR 376.250,00 (in Worten: Euro dreihundertsechsundsiebzigtausend zweihundertfünfzig)
- die Herstellung der Kindertagesstätte (Planungs- und Baukosten) im notwendigen Umfang und in der notwendigen Güte beläuft sich – basierend auf der als **Anlage 10** beigefügten Entwurfsplanung – auf brutto EUR 3.225.000,00 (in Worten: Euro drei Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausend),

mithin insgesamt auf EUR 3.601.250,00 (in Worten: Euro drei Millionen sechshunderteintausend zweihundertfünfzig).

(6) Sofern die Kosten der Herstellung der Kindertagesstätte (Planungs- und Baukosten) den in Abs. (5) genannten Betrag in Höhe von brutto EUR 3.225.000,00 aufgrund von sonstigen Änderungswünschen der STADT überschritten werden, trägt diese die STADT allein.

(7) Die (ggf. nach Abs. (6)) Entschädigung ist ein Bruttofestpreis, für dessen Berechnung die derzeit geltende Umsatzsteuer in Höhe von 19 % rechnerisch zu Grunde gelegt wurde, aber keine nachträglichen Sonderwünsche der STADT beinhaltet. Bei einer Änderung des Mehrwertsteuersatzes ist der Betrag in vorstehendem Abs. (5) und (6) entsprechend anzupassen, soweit die Steuersatzänderung Einfluss auf die Vergütung der Leistungen, die Baubeteiligte im Auftrag des VORHABENTRÄGERS für den Gegenstand erbringen, hat. Soweit der VORHABENTRÄGER im Rahmen der Herstellung des Vertragsgegenstandes mithin nur einen verringerten Umsatzsteuersatz zu zahlen hat, ist dieser Vorteil bei der jeweils betroffenen Abschlagszahlung der STADT weiterzugeben und verringert diese entsprechend. Bei einer

Erhöhung hat der VORHABENTRÄGER die Mehrkosten darzustellen. Bei einer Verringerung hat er der STADT darzustellen und zu belegen, wie sich die von ihr an ihre Baubeteiligten gezahlte Vergütung verringert hat. Sollte sich der Umsatzsteuersatz künftig über den vorgenannten Steuersatz erhöhen, gilt vorstehende Regelung entsprechend, so dass sich die jeweilige Abschlagszahlung entsprechend erhöht.

(8) Die STADT verpflichtet sich, den Entschädigungsbetrag für die Herstellung der Kindertagesstätte (Planungs- und Baukosten) gemäß Abs. (5) (ggf. angepasst nach Abs. (6)) in folgenden Raten, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans auf ein noch zu benennendes Konto des VORHABENTRÄGERS zu überweisen.

a) 30 % bei Beginn der Erdarbeiten,
b) 30 % nach Rohbaufertigstellung,
c) 15 % nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz ohne Beiputzarbeiten,
d) 10 % nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten ohne Bereitstellung der Türblätter,
e) 10 % nach Bezugsfertigkeit (ohne wesentliche Mängel),
f) 5 % nach vollständiger Fertigstellung (ohne Mängel).

Die Raten sind jeweils vier (4) Wochen nach Eingang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung des VORHABENTRÄGERS unter Vorlage einer schriftlichen Bautenstandsbescheinigung des Bauleiters bei der STADT zur Zahlung fällig.

Der Entschädigungsbetrag für die Flächenabtretung gemäß Abs. (5) ist zusammen mit der vorstehend unter lit. a) genannten Rate zur Zahlung fällig.

(9) Der STADT ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des STADT nach den §§ 650b und 650c BGB oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Ausführungsvertrags um mehr als 10 Prozent, ist der STADT bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann durch Einbehalt dergestalt erbracht werden, dass die STADT die jeweiligen Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Alternativ ist es dem VORHABENTRÄGER überlassen, die Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers zu leisten.

Die Sicherheit ist nach Abnahme aller vertraglichen Leistungen zurück zu gewähren, wenn der Sicherungsfall bis dahin nicht eingetreten ist. Im Fall von Teilabnahmen ist die letzte Abnahme vertraglicher Leistungen maßgeblich.

Der Sicherungsfall ist eingetreten, wenn vom Sicherungszweck erfasste Ansprüche, also solche wegen wesentlicher Mängel entstanden sind.

Bestehen bei der Abnahme wesentliche Mängel des Werks, kann die Sicherheit bis zur Erfüllung dieser Ansprüche zurückbehalten werden. Dabei dürfen betragsmäßig ein solcher Einbehalt der Sicherheit wegen Mängeln und von der STADT zusätzlich nach § 641 Abs. 3 BGB vorgenommene Einbehalte von der Vergütung zusammengerechnet nicht höher sein

als die nach § 641 Abs. 3 BGB zulässige Gesamthöhe des Einbehalts. Wird die danach zulässige Höhe der (zusammengerechneten) Einbehalte überschritten, so hat der VORHABENTRÄGER einen Anspruch auf Austausch der Sicherheit gegen eine der Höhe nach entsprechend reduzierte Sicherheit oder auf anteilige Freigabe der Sicherheit durch Erklärung der STADT. Die STADT kann diesen Anspruch nach ihrer Wahl ganz oder teilweise durch Auszahlung der Vergütung erfüllen.

(10) Der VORHABENTRÄGER ist verpflichtet, die Kindertagesstätte bis spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnitts betriebsfertig zu errichten.

(11) Die Flächen, die für die Kindertagesstätte vorgesehen sind, dürfen bis zur Eigentumsübertragung an die STADT ohne deren Zustimmung mit keinen weiteren Grunddienstbarkeiten oder ähnlichen Rechten belastet werden; § 27 [Bestellung von Dienstbarkeiten] bleibt unberührt.

(12) Die STADT hat gegenüber dem VORHABENTRÄGER gemäß § 7 Absatz 2 MaBV in einer gesonderten Vereinbarung auf die Anwendung der Bestimmungen der MaBV verzichtet, die als **Anlage 12 zu dieser Urkunde** beigefügt ist und mit diesem Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

Abschnitt F

§ 16 Technikzentrale

Im Hinblick auf den Standort der Technikzentrale für das Bebauungsplangebiet vereinbaren VORHABENTRÄGER und STADT was folgt:

Der VORHABENTRÄGER ist berechtigt, die für das Bebauungsplangebiet erforderliche Technikzentrale in der, von dem VORHABENTRÄGER auf der Gemeinbedarfsfläche zu errichtenden Kindertagesstätte (vgl. § 15 [Kindertagesstätte]) nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen unterzubringen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Technikzentrale in der zukünftig in städtischem Eigentum stehenden Kindertagesstätte durch die STADT oder die TWS betrieben wird.

Im Falle der zulässigen Errichtung der Technikzentrale in der zu errichtenden Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche verpflichtet sich die STADT, die wege- bzw. leitungsmäßige Erschließung zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Vorhabengrundstücke sowie der TWS dinglich zu sichern; auf § 27 Abs. 10 [Bestellung von Dienstbarkeiten] wird verwiesen.

Sollten die Maßnahmen für die Technikzentrale Auswirkungen auf die Erschließungsplanung haben (Medien/Anschlüsse im Straßenraum/im Untergrund), so sind diese in den entsprechenden Planungen zu beachten bzw. im ausreichenden Maße vorzusehen.

§ 17 Umspannstation

Der VORHABENTRÄGER wickelt die dingliche Sicherung der Umspannstation/en und den ÜBERTRAGUNGSVERTRAG direkt mit der TWS ab.

Abschnitt G

§ 18 Verpflichtungen aus dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

(1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (**Anlage 13** und **Anlage 14**). Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen nach Maßgabe der Regelung in diesem Durchführungsvertrag.

(2) Entsprechend der Grundsätze für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ und dessen Anwendungsvorschriften sind in diesem Falle eine Wohnfläche von 4.566 m² für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden („**FÖRDERQUOTE**“). Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich gegenüber der STADT zur Realisierung der FÖRDERQUOTE und im Umfang der FÖRDERQUOTE für einen Zeitraum von fünfzehn (15) Jahren (Bindungszeit), beginnend jeweils mit dem Erstbezug der jeweiligen Wohnung, nur an Mieterhaushalte mit Berechtigungsschein nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu vermieten. Abs. (4) bleibt unberührt.

(3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe **Anlage 15**) ist zu beachten. Darin sind insbesondere die angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt.

Auszug aus dem Merkblatt, Stand März 2021:

> *Angemessen sind folgende Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und / oder Raumzahl:*
>
> *für Wohnungen der Förderjahrgänge ab 2009*
>
> - *Alleinstehende: bis zu 45 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 2 Wohnräumen*
> - *Haushalte mit 2 Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 3 Wohnräumen*
> - *Haushalte mit 3 Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 4 Wohnräumen*
> - *Haushalte mit 4 Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 5 Wohnräumen*
> - *Haushalte mit 5 Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 6 Wohnräumen*
> - *Für Haushalte mit mehr als 5 Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche jeweils um 15 m² und 1 weiteren Wohnraum.*
>
> *Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen für jede Wohnung, unabhängig vom Förderjahrgang, um bis zu 5 m² überschritten werden.*

(4) Soweit die Stadtverwaltung entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften Abweichungen von den Regelungen dieses Vertrages genehmigt, ist eine Änderung dieses Vertrages

nicht notwendig. Zwischen den PARTEIEN besteht insoweit Einigkeit, dass dem VORHABENTRÄGER ein Wahlrecht unter den nachfolgenden drei (3) Varianten zusteht, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die (ggf. aufgrund Kompensation reduzierte) FÖRDERQUOTE zu erbringen.

a) Varianten zur Erfüllung der (ggf. aufgrund Kompensation reduzierten) FÖRDERQUOTE

Variante 1: vollständiger Nachweis der (ggf. aufgrund KOMPENSATION reduzierten) FÖRDERQUOTE durch Bündnisflächen Wohnen allgemein im Neubau

Variante 2: Nachweis der (ggf. aufgrund KOMPENSATION reduzierten) FÖRDERQUOTE durch (i) mittelbare Belegung der in der **Anlage 16** blau gekennzeichneten „**BESTANDSWOHNUNGEN RINKER**“ in Höhe von ca. 1.100 m² Wohnfläche mit einer 20-jährigen Bindungsdauer (vorbehaltlich der Einräumung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Abs. (6)) und (ii) Auffüllung der FÖRDERQUOTE durch Bündnisflächen Wohnen allgemein im Neubau

Variante 3: Nachweis der (ggf. aufgrund KOMPENSATION reduzierten) FÖRDERQUOTE durch (i) mittelbare Belegung der BESTANDSWOHNUNGEN RINKER in Höhe von ca. 1.100 m² Wohnfläche mit einer 20-jährigen Bindungsdauer (vorbehaltlich der Einräumung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Abs. (6)), (ii) Bündnisfläche Pflege-WG in Höhe von ca. 438 m² Wohnfläche und (iii) Auffüllung der FÖRDERQUOTE durch Bündnisflächen Wohnen allgemein im Neubau.

Der VORHABENTRÄGER hat sich zunächst für Variante 3 – vorbehaltlich der Mitwirkung des EIGENTÜMERS – entschieden.

STADT und VORHABENTRÄGER sind sich einig, dass im Zuge des weiteren Verfahrens noch ein Wechsel der Variante auf Wunsch des VORHABENTRÄGERS möglich ist.

b) Reduzierung der FÖRDERQUOTE

Sofern und soweit der VORHABENTRÄGER die ortsübliche Vergleichsmiete mehr als 14% reduziert („**KOMPENSATION**“), reduzieren sich die o.g. jeweiligen Bündnisflächen Wohnen allgemein um den Kompensationsfaktor „X %“, der sich wie folgt berechnet (Beispielrechnung; die Mietansätze sind exemplarisch und nicht verbindlich):

	Reduzierungsfaktor	Monatsmiete €/m²	Jahresmiete €/m²	Differenz €/m²
Ortsübliche Vergleichsmiete	0 %	9,54	114,48	0,00
Bündnisparameter	14 %	8,20	98,45	-16,03
Kompensation (15-33 %)	32 %	6,49	77,85	-36,63
Effektivität zu Bündnisparameter				-20,61
Kompensationsfaktor X				56 %

Die Möglichkeiten der KOMPENSATION sind auch auf die Flächen der mittelbaren Belegung entsprechend anwendbar.

(5) Die im Umfang der (ggf. aufgrund KOMPENSATION reduzierten) FÖRDERQUOTE zu errichtenden Mietwohnungen können nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und vorbehaltlich der formgerechten Weitergabe der Bindungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiter veräußert werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.

(6) Befristete Nutzungsbeschränkung:

a) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich gegenüber der STADT, die im Umfang der (ggf. aufgrund KOMPENSATION reduzierten) FÖRDERQUOTE gebundenen (preisgedämpften) Mietwohnungen für einen Zeitraum von fünfzehn (15) Jahren, jeweils beginnend ab Erstbezug, nur an berechtigte Mieterhaushalte (vgl. nachfolgend Satz 2) unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) zu vermieten. 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.

Die gesondert festzusetzende Miete für den zu einer Mietwohnung gehörenden Stellplatz (z.B. in einer Tiefgarage) muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die im Umfang der FÖRDERQUOTE gebundenen Mietwohnungen maximal die Stellplatzmiete für die nicht gebundenen Mietwohnungen im selben Gebäude vereinnahmt wird.

Mietanpassungen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich.

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, bei einem Mieterwechsel während der Bindungsdauer höchstens die Miete (netto, kalt) zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss durch den neuen Mieterhaushalt ergeben hätte.

Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, während der Bindungsdauer auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten.

b) Die Planungsbegünstigte räumt der STADT eine Wohnungsbesetzungsbeschränkung ein, nach der die Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau nur von Haushalten genutzt werden dürfen, die 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.

Zur Sicherung des Rechts auf Wohnungsbesetzungsbeschränkung

bewilligt

der EIGENTÜMER (mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS) und

beantragt

die STADT

am Grundstück Blatt 16366 BV Nr. 9, Flst.Nr. 3800, Gemarkung Ravensburg zugunsten der STADT die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

folgenden Inhalts:

„*Wohnungsbesetzungsbeschränkung zugunsten der Stadt Ravensburg an den gebundenen Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 4.566 m² – wobei der Ausübungsbereich beschränkt ist auf die gemäß* ***Anlage 16*** *dargestellte Fläche -– in der Weise, dass die dort entstehenden gebundenen Mietwohnungen jeweils nur von Haushalten bewohnt werden dürfen, die 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*.“

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

d) Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet auf die Dauer von fünfzehn (15) bzw. im Falle der mittelbaren Belegung auf die Dauer von zwanzig (20) Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen. Die STADT verpflichtet sich hiermit bereits heute, nach dem jeweiligen Ablauf der Frist bezüglich der vorstehend genannten Rechte auf Anforderung Löschungsbewilligungen abzugeben.

e) Der VORHABENTRÄGER zeigt der STADT die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Vor Abschluss eines Mietvertrages ist vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung der STADT einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für einen Allgemeinen Wohnberechtigungsschein (nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg) erfüllt.

Jede Vermietung ist innerhalb von drei (3) Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehend lit. a) und der amtlichen Meldebestätigung der STADT schriftlich anzuzeigen. Dabei sind die datenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, beispielsweise evtl. erforderliche Streichungen vorzunehmen

f) Die STADT **bewilligt** und der VORHABENTRÄGER **beantragt** die Freigabe der nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind. Der NOTAR wird bevollmächtigt, die neu gebildeten Grundstücke nach Vermessung und Vorliegen des Fortführungsnachweises – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen und nach Weisung des VORHABENTRÄGERS den Antrag auf Vollzug der Freigabe der von der Dienstbarkeit nicht betroffenen Grundstücke beim Grundbuchamt zu stellen.

g) Erfolgt nach der Eintragung entsprechender Rechte an einem Grundstück eine Aufteilung des Grundstücks nach dem WEG, so verpflichtet sich die STADT auf Anforde-

rung des VORHABENTRÄGERS, unverzüglich ihre Rechte auf die betroffenen Wohnungen zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von ihren Rechten entschädigungslos freizugeben. Anträge auf Freigabe der nicht betroffenen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sollen nach Möglichkeit zusammengefasst gestellt werden.

Im Fortgang des weiteren Planungsprozesses, spätestens vor Baubeginn bzw. zum Zeitpunkt der Förderantragstellung werden die gebundenen Wohnungen hinsichtlich genauer Lage, Wohnungszuschnitten und Wohnungsnummern noch im Einvernehmen zwischen STADT und VORHABENTRÄGER konkretisiert.

h) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll dies die Wirksamkeit der vereinbarten rechtlichen Bindungen nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der VORHABENTRÄGER/die EIGENTÜMER im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtungen gemäß § 18 [Verpflichtungen aus dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“] vollumfänglich eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

(7) Verstößt der VORHABENTRÄGER gegen die Verpflichtungen nach § 18 Abs. (2), (6) [Verpflichtungen aus dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“] kann die STADT verlangen, dass das verpflichtungswidrige Verhalten abgestellt wird. Das Recht der STADT, eine Vertragsstrafe gemäß Abs. (8) zu verlangen, bleibt von dem Erfüllungsverlangen unberührt.

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

Erfüllt der VORHABENTRÄGER seine vertraglichen Verpflichtungen nach § 18 Abs. (2), (6) [Verpflichtungen aus dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“] aus diesem Vertrag schuldhaft nicht oder nicht in gehöriger Weise, so kann die STADT innerhalb von 3 (drei) Jahren, nachdem sie von der Pflichtverletzung Kenntnis erlangt hat, neben der Erfüllung der Verpflichtungen entsprechend den nachfolgenden Regelungen und unter Berücksichtigung billigen Ermessens eine Vertragsstrafe verlangen.

Die STADT muss den VORHABENTRÄGER zunächst schriftlich den Verstoß darlegen und unter Androhung der Vertragsstrafe eine Frist von 3 (drei) Monaten zum Monatsende zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands setzen. Das Recht der STADT zur Geltendmachung der Vertragsstrafe verlängert sich um die eingeräumte Frist.

Die STADT kann nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist nach vorstehendem UAbs. 2 für jede Pflichtverletzung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar im Einzelnen bei Verstoß gegen folgende Bestimmungen wie folgt:

a) Bei schuldhafter 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% (bzw. bei Anwendung der Kompensationsregelungen entsprechend) reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (= höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen (ggf. angepasst nach den gesetzlichen Bestimmungen) 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 schuldhafter 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 lit. 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 schuldhafter 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 schuldhaftem 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.

TEIL II

GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN

§ 19 Grundbuchstand

Amtsgericht Ravensburg
Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg

(1) **GBH [redacted] BV – Nr. [redacted]**

Flst. 3798 [redacted]

[redacted]

Eigentümer: [redacted]

Zweite Abteilung:

[redacted]

[redacted]

Dritte Abteilung:

[redacted]

(2) **GBH [redacted] BV – Nr. [redacted]**

Flst. 3798/3 [redacted]

[redacted]

Eigentümer: [redacted]

Zweite Abteilung:

[redacted]

[redacted]

Dritte Abteilung:

[redacted]

(3) **GBH [redacted] BV – Nr. [redacted]**

Flst. 3800 [redacted]

Flst. 3799

[redacted]

Eigentümer: [redacted]

Zweite Abteilung:

[redacted]

[redacted]

Dritte Abteilung:

[redacted]

(4) **GBH [redacted] BV – Nr. [redacted]**

Flst. 2043/1 [redacted]

Eigentümer: [redacted]

Zweite Abteilung:

[redacted]

Dritte Abteilung:

[redacted]

§ 20 Flächenübertragungen

(1) Im Umgriff des Bebauungsplan-Entwurfes liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als öffentlichen Zwecken dienende Flächen festgesetzt werden sollen, sich aber noch in Privateigentum des EIGENTÜMERS befinden. Diese Flächen sind im beiliegenden Grunderwerbslageplan vom 13.04.2021 (**Anlage 17**) wie folgt markiert:

öffentliche Grünfläche	grün
öffentliche Straßenverkehrsfläche	gelb
Gemeinbedarfsfläche	rosa

(2) Der EIGENTÜMER

überträgt auf

die STADT

folgende Teilflächen aus den in § 19 Abs. (1) bis (3) [Grundbuchstand] beschriebenen Grundstücken, die im beigefügten Grunderwerbslageplan der STADT, Stadtplanungsamt vom 14.05.2021 (**Anlage 17**) mit den Buchstaben A und C markiert sind, mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör zum Alleineigentum:

a) eine Teilfläche mit insgesamt ca. 6.843 m² des Grundstücks Flst. 3800 (im Lageplan mit "**A 1**" (ca. 3.456 m²) bezeichnet und gelb markiert, mit **„A2**“ (ca. 1.468 m²) bezeichnet und lila markiert und mit „**A3**“ (ca. 1.919 m²) bezeichnet und grün markiert)

b) eine Teilfläche mit insgesamt ca. 45 m² des Grundstücks Flst. 3798 (insgesamt 3 Teilflächen im Lageplan jeweils mit „**C**" bezeichnet und rot markiert),

sowie der VORHABENTRÄGER

überträgt auf

die STADT

folgende Teilfläche aus dem in § 19 Abs. (4) [Grundbuchstand] beschriebenen Grundstück, die im beigefügten Grunderwerbslageplan der STADT, Stadtplanungsamt vom 14.05.2021 (**Anlage 17**) mit dem Buchstaben E markiert ist, mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör – aufschiebend bedingt auf den Vollzug des ÜBERTRAGUNGSVERTRAGES – zum Alleineigentum:

e) eine Teilfläche mit ca. 14 m² des Grundstücks Flst 2043/1 (im Lageplan mit „**E**" bezeichnet und grau markiert)

Die v.g. Teilflächen A und C werden künftig einzeln und gemeinsam als oder „**ABTRETUNGSFLÄCHE EIGENTÜMER**“ und die v.g. Teilfläche E wird künftig als „**ABTRETUNGSFLÄCHE VORHABENTRÄGER**“ bezeichnet. ABTRETUNGSFLÄCHE EIGENTÜMER und ABTRETUNGSFLÄCHE VORHABENTRÄGER werden künftig einzeln und gemeinsam als „**ABTRETUNGSFLÄCHE**“ bezeichnet.

Für Größe und Lage der noch zu vermessenden Teilflächen ist neben dem geschätzten Maß der Grunderwerbslageplan (**Anlage 17**) maßgebend. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die STADT unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplanes nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.

(3) Darüber hinaus

verkauft

der EIGENTÜMER

an

die STADT

folgende Teilflächen aus den in § 19 Abs. (1) bis (3) [Grundbuchstand] beschriebenen Grundstücken, die im beigefügten Grunderwerbslageplan der STADT, Stadtplanungsamt

vom 14.05.2021 (**Anlage 17**) mit den Buchstaben B 1 und B 2 markiert sind, mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör zum Alleineigentum:

a) eine Teilfläche mit ca. 2 m² des Grundstücks Flst. 3800 (im Lageplan mit „**B1**“ bezeichnet und blau markiert)

b) eine Teilfläche mit ca. 54 m² des Grundstücks Flst. 3798/3 (im Lageplan mit „**B2**“ bezeichnet und blau markiert).

Die v.g. Teilflächen B1 und B2 werden künftig einzeln und gemeinsam als der „**KAUFGEGENSTAND**“ bezeichnet. Nicht mitverkauft ist das Eigentum Dritter, sofern es nicht dem EIGENTÜMER zur Übertragung zusteht.

Für Größe und Lage der noch zu vermessenden Teilflächen ist neben dem geschätzten Maß der Grunderwerbslageplan (**Anlage 17**) maßgebend. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die STADT unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplanes nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.

(4) ABTRETUNGSFLÄCHE und KAUFGEGENSTAND werden künftig einzeln und gemeinsam als der "**VERTRAGSGEGENSTAND**" bezeichnet.

(5) Eine Rückgabe der ABTRETUNGSFLÄCHEN an den EIGENTÜMER bzw. den VORHABENTRÄGER durch die STADT scheidet aus, wenn die Flächen einmal für den vorgesehenen Zweck eingesetzt worden sind.

§ 21 Kaufpreis

(1) Die Übertragung der ABTRETUNGSFLÄCHEN erfolgt unentgeltlich.

(2) Die STADT verpflichtet sich, für den KAUFGEGENSTAND einen Kaufpreis ("**KAUFPREIS**") in Höhe von **EUR [redacted]/m²**, mithin bei angenommenen ca. 56 m² insgesamt ca. EUR [redacted] (in Worten: Euro [redacted]), nach Vorliegen der nachfolgend genannten Voraussetzungen kostenfrei auf ein, vom EIGENTÜMER noch schriftlich zu benennendes Konto zu überweisen. Das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt das endgültige Ausmaß des KAUFGEGENSTANDES und damit des KAUFPREISES.

Der KAUFPREIS ist fällig und zahlbar, binnen 28 Tagen nachdem die schriftliche Bestätigung des beurkundenden NOTARS hinsichtlich der nachstehenden Voraussetzung **lit. a)** bei der STADT (Abt. Stadtkämmerei) eingegangen ist, dass

a) die Auflassungsvormerkung am KAUFGEGENSTAND eingetragen ist, wobei dieser neben den in § 19 [Grundbuchstand] dieses Vertrages im Grundbuch aufgeführten Belastungen nur solche Belastungen vorgehen dürfen, die mit Mitwirkung oder Zustimmung der STADT bestellt werden oder die sonst von der STADT (z.B. gemäß § 26 [Lastenfreiheit]) zu übernehmen sind;

b) der VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN in Kraft getreten ist,
- was die Beteiligten selbst überwachen -.

Für den rechtzeitigen Zahlungseingang ist der Tag der Wertstellung auf dem oben genannten Konto entscheidend.

§ 22 Mängelhaftung

(1) Rechte und Ansprüche der STADT wegen Mängeln des VERTRAGSGEGENSTANDES werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich möglich und in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Der Ausschluss gilt nicht für die in § 309 Ziffer 7 BGB beschriebenen Aspekte (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden).

(2) Zustand, Beschaffenheit, Lage und Größe des VERTRAGSGEGENSTANDES sind der STADT bekannt. Insbesondere wird seitens des EIGENTÜMERS (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN EIGENTÜMER und den KAUFGEGENSTAND) und/oder des VORHABENTRÄGERS (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHE VORHABENTRÄGER) keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des VERTRAGSGEGENSTANDES übernommen. Es ist Sache der STADT Informationen über die Beschaffenheit des VERTRAGSGEGENSTANDES einzuholen. Sämtliche der STADT aus und/oder im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erhaltenen Informationen gelten der STADT als bekannt. Die der STADT im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens zugänglich gemachten Informationen und erteilten Auskünfte stellen keinerlei Garantien, Beschaffenheitsvereinbarungen, Zusicherungen oder sonstige Haftungszusagen des Verkäufers oder seiner Berater dar. Vielmehr richtet sich eine Haftung ausschließlich nach den ausdrücklichen Vereinbarungen in diesem Vertrag.

(3) Der EIGENTÜMER (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN EIGENTÜMER und den KAUFGEGENSTAND) und/oder des VORHABENTRÄGERS (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHE VORHABENTRÄGER) haftet nicht für öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Eigentums, z. B. durch Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Etwaige Baulasten, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht notwendig sind, können auf Antrag des VORHABENTRÄGERS gelöscht werden.

(4) Dem EIGENTÜMER (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN EIGENTÜMER und den KAUFGEGENSTAND) und/oder dem VORHABENTRÄGER (bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHE VORHABENTRÄGER) sind im Bereich des VERTRAGSGEGENSTANDES keine Altlasten bekannt. Der EIGENTÜMER übernimmt 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. Klargestellt wird, dass die Herstellungsverpflichtungen des VORHABENTRÄGERS gemäß Teil I auf den ABTRETUNGSFLÄCHEN unverändert fortgelten. Vorstehender Satz 2 gilt für den VORHABENTRÄGER entsprechend mit der jeweiligen Abnahme der vom VORHABENTRÄGER geschuldeten Leistungen durch die STADT.

Ausgleichsansprüche der STADT, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz, sind nach Abnahme und Übernahme der ABTRETUNGSFLÄCHEN durch die STADT ausgeschlossen.

§ 23 Besitzübergabe

(1) Die Besitzübergabe der ABTRETUNGSFLÄCHEN erfolgt nach endgültiger Herstellung und Abnahme der hergestellten Anlagen, bei der Herstellung von Teilmaßnahmen mit der Teilabnahme der einzelnen Maßnahmen auf die STADT über.

Die Übergabe des KAUFGEGENSTANDES an die STADT erfolgt mit Ablauf des Tages, an dem

der KAUFPREIS dem Konto des EIGENTÜMERS gutgeschrieben ist. Eine förmliche Übergabe erfolgt nicht, die STADT nimmt den KAUFGEGENSTAND selbst in Besitz. Sollten bis zum Übergabetag Verschlechterungen des KAUFGEGENSTANDES eintreten, die eine normale Abnutzung darstellen, haftet der EIGENTÜMER nicht. Zu Maßnahmen der Erneuerung, auch soweit diese die technischen Einrichtungen des KAUFGEGENSTANDES betreffen, ist der EIGENTÜMER ebenfalls nicht verpflichtet.

(2) Gefahr, Nutzungen und Lasten am VERTRAGSGEGENSTAND gehen von der Besitzübergabe an auf die STADT über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung. Ab Besitzübergabe trägt die STADT künftig entstehende Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

(3) Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt die STADT vom nächsten Jahresersten an. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

(3) Betreffend den KAUFGEGENSTAND gilt ergänzend folgendes:

a) Ohne Einstand für Bestand und/oder Durchsetzbarkeit tritt der EIGENTÜMER hiermit nachfolgend bezeichnete Ansprüche und Rechte mit Wirkung zum und aufschiebend bedingt auf den Übergabetag an die dies annehmende STADT ab bzw. ermächtigt sie zur Geltendmachung, was mit der Zahlung des KAUFPREISES mit abgegolten ist:

aa) alle den KAUFGEGENSTAND (auch mittelbar) betreffenden Ansprüche und Rechte gegen Dritte, die ab dem Übergabetag entstehen und/oder fällig werden und/oder die Zeit ab dem Übergabetag betreffen;

bb) alle Ansprüche und Rechte, insbesondere Schadensersatzansprüche aus Schäden am KAUFGEGENSTAND, Ansprüchen auf Rest- und Nacherfüllung gegenüber Gutachtern sowie aus sonstigen Werkverträgen, Vorerwerbsverträgen;

cc) Rechte und Ansprüche aus Dienstbarkeiten, Abwehransprüche und Gemeinschaftsverhältnissen.

Vorstehende Abtretungen bzw. Ermächtigung umfassen auch solche Ansprüche und Rechte, die dem EIGENTÜMER unter den entsprechenden Verträgen selbst durch die jeweils andere Vertragspartei abgetreten wurden. Die vorstehenden Abtretungen und sonstigen Abtretungen verstehen sich jeweils unabhängig von dem Entstehen des Anspruchs.

Die Abtretung bzw. Ermächtigung erfolgt auflösend bedingt durch den Rücktritt von diesem Vertrag oder dessen sonstiger Rückabwicklung oder Nichtdurchführung.

Soweit der EIGENTÜMER in diesem Vertrag Ansprüche und Rechte an die STADT abtritt oder sich hierzu verpflichtet oder er ermächtigt, haftet der EIGENTÜMER – soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist – nicht für Bestand, Abtretbarkeit und Durchsetzbarkeit der abgetretenen oder abzutretenden Ansprüche und Rechte. Der EIGENTÜMER ist ab dem Übergabetag nicht mehr zur Einziehung von nach diesem Vertrag abgetretenen Rechten und Ansprüchen, ausgenommen etwaiger sicherungshalber abgetretener Ansprüche, berechtigt. Soweit der

EIGENTÜMER allerdings gemäß den Regelungen dieses Kaufvertrages gegenüber der STADT für von der Abtretung umfasste Umstände haftet, tritt die STADT bereits hiermit aufschiebend bedingt auf die Erfüllung der von der STADT gegenüber dem EIGENTÜMER geltend gemachten Ansprüche durch den EIGENTÜMER die entsprechenden Ansprüche gegen Dritte an den dies annehmenden EIGENTÜMER zurück ab.

Vor dem Übergabezeitpunkt ist die STADT ermächtigt, die Rechte und Ansprüche auf eigene Kosten geltend zu machen, soweit dies für die weitere Projektentwicklung zweckdienlich ist. Zum Nachweis der Abtretungen ist auf Wunsch und Kosten der STADT eine gesonderte Urkunde zu erstellen. Die Abtretungen erfolgen (mit der vorgenannten Ausnahme) offen und können dem jeweiligen Schuldner ab ihrer Wirksamkeit von jeder PARTEI angezeigt werden.

Auf Anforderung der STADT ist der EIGENTÜMER verpflichtet, soweit möglich, die vorstehenden Abtretungen zu konkretisieren.

b) Die PARTEIEN sind sich darüber einig, dass – ungeachtet der abweichenden gesetzlichen Regelungen – keine für den KAUFGEGENSTAND bestehenden Versicherungsverträge (einschließlich der gesetzlichen Haftpflichtverträge betreffend den KAUFGEGENSTAND) auf die STADT übergehen sollen. Der EIGENTÜMER hält den KAUFGEGENSTAND bis zum Übergabetag in der bisherigen, der STADT bekannten Weise versichert. Der EIGENTÜMER wird die bestehenden Versicherungen zum Übergabetag beenden.

§ 24 Auflassung, Vormerkung

(1) Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des Fortführungsnachweises des Landratsamts Ravensburg – Vermessungsbehörde – die Messungsanerkennung und die Auflassung des VERTRAGSGEGENSTANDES in einer Nachtragsurkunde zu erklären und entgegenzunehmen, hinsichtlich des KAUFGEGENSTANDES vorausgesetzt, dass der KAUFPREIS bezahlt wurde.

(2) Zur Sicherung des Anspruchs der STADT aus diesem Vertrag auf Übertragung des Eigentums an den ABTRETUNGSFLÄCHEN sowie dem KAUFGEGENSTAND gemäß § 20 Abs. (2) und Abs. (3) [Flächenübertragungen] **bewilligt**

- bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN EIGENTÜMER sowie den KAUFGEGENSTAND der EIGENTÜMER (mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS)
- bezogen auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN VORHABENTRÄGER der VORHABENTRÄGER

die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der STADT im Grundbuch zu Lasten der in § 19 [Grundbuchstand] beschriebenen Grundstücke.

Soweit Teilflächen betroffen sind, beziehen sich Bewilligung und Antrag auch auf die neu gebildeten Grundstücke gemäß Fortführungsnachweis nach rechtlicher Verselbstständigung. Der NOTAR wird bevollmächtigt und unwiderruflich angewiesen, die neu gebildeten Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde – nach Abstimmung mit der STADT – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

(3) Die Eintragung der Auflassungsvormerkungen wird jeweils **beantragt**.

(4) Löschung der Auflassungsvormerkung und Pfandfreigaben

Die STADT **bewilligt** und der EIGENTÜMER bzw. der VORHABENTRÄGER **beantragt** hiermit

die Löschung der unter vorstehendem Abs. (2) bezeichneten Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung von allen im Grundbuch etwa zugunsten der STADT eingetragenen Rechte Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des VERTRAGSGEGENSTANDES im Grundbuch auf die STADT, vorausgesetzt, dass die Rechte der STADT durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden, soweit nicht die STADT nach § 26 [Lastenfreiheit] zur Übernahme dieser Rechte verpflichtet ist.

(5) Pfandfreigabe an den privaten Bauflächen

Die STADT **bewilligt** und der EIGENTÜMER bzw. der VORHABENTRÄGER **beantragt** die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung der von dem Erwerb gemäß § 20 Abs. (2) und Abs. (3) [Flächenübertragungen] nicht betroffenen, nach Vermessung neu gebildeten Flurstücke. Die Abschreibung bezieht sich nur auf die nach Abs. (2) zur Eintragung vorgesehenen Auflassungsvormerkungen.

Der NOTAR wird bevollmächtigt, diese Pfandfreigabeerklärung nach Vorliegen der Messungsanerkennung und Erklärung der Auflassung gemäß § 25 [Messungsanerkennung] sowie nach Abstimmung mit der STADT dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die neu gebildeten Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

(6) Auflösende Bedingung

Die Vormerkung am KAUFGEGENSTAND als solche ist auflösend bedingt dadurch, dass der amtierende NOTAR, sein Sozius, amtlicher Vertreter oder Amtsnachfolger beim Grundbuchamt eine von diesem, inhaltlich nicht zu überprüfende Erklärung einreicht, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch nicht besteht. Die Eintragung der auflösenden Bedingung bei der Vormerkung wird hiermit **bewilligt** und **beantragt**.

Der NOTAR wird von dem EIGENTÜMER und der STADT jeweils einseitig unwiderruflich angewiesen, die Erklärung, wonach der gesicherte Anspruch nicht besteht, nur unter folgenden Voraussetzungen zu erstellen und beim Grundbuchamt einzureichen:

a) Der NOTAR hat die Bestätigung über die Fälligkeit des KAUFPREISES an die STADT an deren im Urkundeneingang angegebene oder eine von ihr später mitgeteilte Anschrift übersandt.

b) Der EIGENTÜMER hat dem NOTAR schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist oder Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt hat.

c) Der NOTAR hat der STADT an deren im Urkundeneingang angegebene oder eine von ihr später mitgeteilte Anschrift per Einwurf-Einschreiben eine Aufforderung zum Nachweis der Kaufpreiszahlung innerhalb von sechs (6) Wochen nach Absendung der Aufforderung übersandt und die STADT hat den Nachweis dann nicht innerhalb dieser Frist erbracht und dem NOTAR auch keine vollstreckbare gerichtliche Entscheidung vorgelegt, wonach der NOTAR die Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs nicht erstellen oder beim Grundbuchamt einreichen darf. Der NOTAR ist nicht verpflichtet, die Erklärung einzureichen, wenn die STADT innerhalb der Frist

Gründe glaubhaft macht, wonach ihr eine Einwendung oder Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

Weist die STADT nach, dass sie den Kaufpreis teilweise bezahlt hat, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrags erfolgen.

§ 25 Messungsanerkennung, Kataster- und Bestandsvermessung

(1) Der genaue Messgehalt und die genaue Lage des VERTRAGSGEGENSTANDES werden durch den vom Landratsamt Ravensburg – Vermessungsbehörde – zu fertigenden Fortführungsnachweis bestimmt (§ 317 BGB). Die STADT wird die Katastervermessung veranlassen.

Die amtliche Vermessung erfolgt in 2 Schritten:

- Für die grundbuchmäßige Eintragung werden die neuen Flurstücke in einem oder mehreren Fortführungsnachweisen gebildet. Die Grenzen werden dabei aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohne örtliche Vermessung festgelegt.
- Die Abmarkung der neugebildeten Grenzen vor Ort (zweiter Schritt) wird dabei bis nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zurückgestellt. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die zurückgestellte Abmarkung auf ihre Kosten nachholen zu lassen.

Die Vertragsteile verpflichten sich, sofort nach Vorliegen des Messungsergebnisses die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären.

(2) Die STADT setzt den EIGENTÜMER und den VORHABENTRÄGER über die Fortführung der Vermessung der Abtretungsflächen beim Landratsamt Ravensburg – Vermessungsbehörde – in Kenntnis.

(3) Der beurkundende NOTAR wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, die Auflassung der als öffentliche Straßenfläche, der öffentlichen Grünfläche sowie der Gemeinbedarfsfläche abgetretenen Vertragsflächen (ABTRETUNGSFLÄCHEN) dem Grundbuchamt jeweils nur und erst vorzulegen, Zug um Zug gegen Vorlage einer Bestätigung der STADT, dass die jeweilige Herstellung und Abnahme erfolgt ist; klargestellt wird, dass die Herstellung und Abnahme im Hinblick auf die Eigentumsumschreibung nicht die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beinhaltet.

Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften des Nachtragsvertrags nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

(4) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich ferner, nach erfolgter Pflanzung, spätestens zwei (2) Jahre nach Baufertigstellung, nach Rücksprache mit der STADT (Stadtplanungsamt / Vermessung), auf seine Kosten eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe entsprechend dem Aufnahmekatalog der STADT, Stadtplanungsamt / 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 sowie die Lage und Höhe des neuen Triebwerkkanals.

Die Vermessungsdaten sind

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

zu übergeben. Hier sind das UTM-Koordinatensystem (ETRS89/UTM Zone 32) und das DHHN2016-Höhensystem (HST 170) zu verwenden. Die Dateien und Pläne werden Eigentum der STADT.

§ 26 Lastenfreiheit des Vertragsgegenstandes

(1) Der EIGENTÜMER sowie der VORHABENTRÄGER haften jeweils für die Freiheit der von ihnen übertragenen ABTRETUNGSFLÄCHEN bzw. KAUFGEGENSTANDES von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten, ausgenommen sind die Rechte, die gemäß § 19 [Grundbuchstand] dieses Vertrages im Grundbuch in Abteilung II eingetragen sind. Zugunsten der STADT oder gemäß diesem Vertrag zur Eintragung bewilligte Rechte werden seitens der STADT (zunächst) mitübernommen.

Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

Der VORHABENTRÄGER und die STADT werden sich gemeinsam bemühen, die in § 19 Abs. (1) bis (3) [Grundbuchstand] dieses Vertrages eingetragenen Belastungen, soweit wie möglich, zur Löschung zu bringen.

(2) Der EIGENTÜMER haftet ausdrücklich nicht für die Freiheit der ABTRETUNGSFLÄCHE sowie des KAUFGEGENSTANDES von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen, jedoch für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie ungehinderten Besitzübergang.

(3) Die STADT ist damit einverstanden, dass für die Baumaßnahmen in dem Baugebiet Verbaue und Anker u.a. im Bereich der ABTRETUNGSFLÄCHE sowie ggf. des KAUFGEGENSTANDES niedergebracht werden. Die STADT gestattet die Gründung, das Belassen während der Bauarbeiten sowie den unentgeltlichen Verbleib entspannter Anker nach Abschluss der Bauarbeiten.

(4) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen und im Falle von Zwischenlagerungen auf der ABTRETUNGSFLÄCHE bzw. dem KAUFGEGENSTAND diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag auf die ABTRETUNGSFLÄCHEN bzw. dem KAUFGEGENSTAND zuverlässig ausgeschlossen ist. Zwischenlagerungen sind der STADT vor Beginn anzuzeigen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur vertragsgemäßen Herstellung der ABTRETUNGSFLÄCHEN erforderlich sind sowie Maßnahmen zur Vorbereitung des zukünftigen Baugebiets auf dem an die ABTRETUNGSFLÄCHE angrenzenden Baufeld.

§ 27 Bestellung von Dienstbarkeiten

(1) Bezeichnung der Dienstbarkeitsflächen

Im Bebauungsplanentwurf sind Teilflächen vorgesehen, die zugunsten der Allgemeinheit (STADT) mit Gehrechten bzw. zugunsten eines beschränkten Personenkreises mit Fahrrechten bzw. mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Diese Flächen (im Folgenden „**DIENSTBARKEITSFLÄCHEN**“) sind im Lageplan (**Anlage 18** – Lagepläne Dienstbarkeiten), der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, farbig bzw. schraffiert angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:

- **Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit**:
  in **Anlage 18_1** gelb dargestellt sowie im Bebauungsplan mit **„GR1“** bezeichnete Flächen
- **Gehrecht zugunsten der Anlieger**
  in **Anlage 18_2** blau dargestellt sowie im Bebauungsplan mit **„GR2“** bezeichnete Flächen
- **Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und haushaltsnaher Dienstleister und Handwerker**
  in **Anlage 18_3** grün dargestellt sowie im Bebauungsplan mit **„FR“** bezeichnete Flächen
- **Betretungsrecht (betreffend Triebwerkskanal für Stadt sowie die von ihr ermächtigten / beauftragten Personen):**
  in **Anlage 18_4** rot ist der Triebwerkskanal als "**LR**" dargestellt.

(2) Inhalt der Dienstbarkeiten

1. Der jeweilige Eigentümer der in Abs. (3) bezeichneten Grundstücke räumt der STADT das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 18**) mit „**GR 1**“ bezeichneten, gelb angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen zu lassen, wobei der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie die von ihm ermächtigten Personen mitberechtigt sind.
2. Der jeweilige Eigentümer der in Abs. (3) bezeichneten Grundstücke räumt der STADT das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 18**) mit „**GR 2**“ bezeichneten, blau angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Anlieger als Fußweg benützen zu lassen, wobei der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie die von ihm ermächtigten Personen mitberechtigt sind.
3. Der jeweilige Eigentümer der in Abs. (3) bezeichneten Grundstücke räumt der STADT das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 18**) mit „**FR**“ bezeichneten, grün angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern und haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerker zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke im Baugebiet bzw. der dort situierten Gebäude befahren (bis zu einer zulässigen Gesamttonnage von [●]) zu lassen, wobei der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie die von ihm ermächtigten Personen mitberechtigt sind.
4. Der jeweilige Eigentümer der in Abs. (3) bezeichneten Grundstücke räumt der STADT

das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 18**) mit „**LR**“ bezeichneten, rot angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit zum Zwecke der Instandhaltung, Unterhaltung und ggf. Erneuerung von Leitungen, Anlagen und Einrichtungen des Triebwerkskanals zu betreten bzw. durch Beauftragte betreten zu lassen, wobei der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie die von ihm ermächtigten Personen mitberechtigt sind.

5. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „**GR1**“, „**GR2**“ und **„FR**“ bezeichneten Flächen obliegt im Bereich seines Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „**LR**“ bezeichneten Flächen obliegt im Bereich seines Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer.

6. Alle DIENSTBARKEITSFLÄCHEN dürfen nicht unter- und überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes; ausgenommen hiervon bleibt das Recht zur Einbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Ver- und Entsorgungsbauwerken in den Dienstbarkeitsflächen. Außerdem darf auf den DIENSTBARKEITSFLÄCHEN nichts gelagert werden.

7. Die Ausübung bzw. Benutzung werden unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Ausübung der eingeräumten Rechte oder in Ausübung der Rechte bestehende Anlagen einschränken, beeinträchtigen oder den Bestand der DIENSTBARKEITSFLÄCHEN gefährden könnten.

(3) Bestellung dinglicher Rechte

Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

der EIGENTÜMER (mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS)

und **beantragt**

die STADT die Eintragung je einer

beschränkten persönliche Dienstbarkeit

zugunsten der STADT

- zur Sicherung des Gehrechts „**GR1**“ an den Flst.Nrn 3799 und 3800, Gemarkung Ravensburg mit dem sich aus Abs. (2) Ziff. 1, 5, 6 und 7 ergebenden Inhalt
- zur Sicherung des Gehrechts „**GR2**“ an den Flst.Nrn. 3799 und 3800, Gemarkung Ravensburg, mit dem sich aus Abs. (2) Ziff. 2, 5, 6 und 7 ergebenden Inhalt
- zur Sicherung des beschränkten Fahrrechts „**FR“** an den Flst.Nrn. 3799 und 3800, Gemarkung Ravensburg, mit dem sich aus Abs. (2) Ziff. 3, 5, 6 und 7 ergebenden Inhalt
- zur Sicherung des Betretungsrechts „**LR**“ für den Triebwerkskanal Flst.Nr. 2021, Gemarkung Ravensburg, an den Flurstücken 3799, und 3800, Gemarkung Ravensburg

mit dem sich aus Abs. (2) Ziff. 4, 5, 6 und 7 ergebenden Inhalt.

Alle Dienstbarkeiten erhalten Rang vor Rechten in Abteilung III. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erhalten untereinander Gleichrang. Der NOTAR wird beauftragt und bevollmächtigt, unter Fertigung eines Entwurfes erforderliche Rangrücktrittserklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Allen zur Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Die Eintragung an vorerst nächst offener Rangstelle ist zulässig.

Der Wert der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zur Kostenberechnung wird mit jeweils € [redacted] angegeben.

Die STADT

bewilligt

und der EIGENTÜMER (mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS)

beantragt

hinsichtlich jeder vorgenannten Dienstbarkeit die Freigabe derjenigen nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die von der Dienstbarkeit nicht betroffen sind.

Der NOTAR wird bevollmächtigt, diese Pfandfreigabeerklärung nach Vorliegen der Messungsanerkennung und Erklärung der Auflassung gemäß § 24 [Auflassung, Vormerkung] sowie nach Abstimmung mit der STADT dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die neu gebildeten Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

(4) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren.

(5) Die unter Abs. (2) getroffenen Regelungen gelten überdies schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

(6) Die Ausübung und Bestellung der Dienstbarkeiten sowie die Herstellung der DIENSTBARKEITSFLÄCHEN erfolgen für die STADT unentgeltlich und kostenlos, da diese Flächen ursächlich aus dem Bebauungsplan resultieren.

(7) Ferner soll die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante, entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung realisierte Spielfläche der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt und dauerhaft gesichert werden. Die STADT und der VORHABENTRÄGER vereinbaren – auch mit Wirkung für Rechtsnachfolger im Eigentum der Spielfläche – was folgt:

Die STADT und der VORHABENTRÄGER sind sich darüber einig, dass die im Rahmen des auf dem Baufeld WA 2 zulässigen Vorhabens geplante, in der **Anlage 18_5** dargestellte und entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung realisierte Spielfläche soll der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, diese Spielfläche spätestens mit Herstellung des Kinderspielplatzes im Baufeld WA 2 zugunsten der Allgemeinheit (STADT) mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht) zu belasten; der Ausübungsbereich orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans

unter Berücksichtigung von **Anlage 18_5** und der Erstbebauung. Vorstehend Abs. (2) Nr. 1, 4, 5, 6 und 7, Abs. (4) mit (6) und Abs. (9) gelten entsprechend.

Der VORHABENTRÄGER bzw. der jeweilige Eigentümer der Spielfläche sind berechtigt,

(i) die Ausübung des Gehrechts täglich in der Zeit von 20:00 Uhr bis 08:00 Uhr einzuschränken oder ganz auszuschließen,

(ii) die Ausübung des Gehrechts bei betrieblichen Notwendigkeiten einzuschränken oder ganz auszuschließen, zeitlich begrenzt auf die Dauer der betrieblichen Notwendigkeit, sowie

(iii) einzelnen Personen oder Personengruppen die Ausübung des Gehrechts zu jeder Tages- und Nachtzeit aus wichtigem Grund zu untersagen; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, bei Störung der Ruhe und Ordnung, unerlaubtes Warenanbieten, Bettelei etc.;

(8) Vor dem Hintergrund etwaiger, im Zuge der Fortschreibung der Planung auf Basis des Bebauungsplans (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) sowie der Realisierung erforderlich werdender Anpassungen der vorstehend genannten, bereits bestellten Dienstbarkeiten vereinbaren die PARTEIEN was folgt:

Für den Fall, dass sich aus rechtlichen, technischen oder aus der späteren Baugenehmigung im Hinblick auf die zu realisierende Erstbebauung ergebenden Gründen eine Änderung des jeweiligen Ausübungsbereichs als notwendig erweisen sollte, ist der Eigentümer des jeweils dienenden Grundstücks berechtigt, eine abweichende Lage nach billigem Ermessen festzulegen.

Die STADT und der EIGENTÜMER sowie der VORHABENTRÄGER verpflichten sich jeweils wechselseitig einseitig unwiderruflich, an der aus Gründen der rechtlichen, technischen oder aus der späteren Baugenehmigung im Hinblick auf die zu realisierende Erstbebauung als notwendig ergebenden Anpassung der bestellten Dienstbarkeiten (in Form von Inhaltsänderungen und/oder Pfandfreigaben bzw. Löschungsbewilligungen) mitzuwirken und etwaige erforderliche Erklärungen auf schriftliches Verlangen (Textform genügt) einer PARTEI unverzüglich in grundbuchtauglicher Form abzugeben.

(9) Wenn und soweit das zuständige Grundbuchamt Eintragungshindernisse feststellt, die aus dem Text der Dienstbarkeit resultieren, verpflichten sich die PARTEIEN wechselseitig, möglichst eine anderweitige dingliche Sicherung zur Eintragung zu bringen, welche den Bedenken des Grundbuchamtes Rechnung trägt und gleichwohl den Zweck der dinglichen Sicherung mindestens im gleichen Maße erfüllt.

(10) Zukünftige dingliche Sicherungen

Für die geplante Entwicklung und Neubebauung kann die Mitwirkung der STADT und/oder des VORHABENTRÄGERS erforderlich werden, um die wege- bzw. leitungsmäßige Erschließung zu ermöglichen. Die STADT bzw. der VORHABENTRÄGER ist damit einverstanden, dass die im Eigentum der STADT bzw. des VORHABENTRÄGERS (zukünftig) stehenden, an das Vorhabengrundstück bzw. die städtischen Grundstücke angrenzenden Flächen mit dinglichen Rechten für ggf. notwendige unterirdische Erschließungsanlagen, insbesondere unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung für das Baugebiet (Strom, Gas, Fernwärme,

Telekommunikation, Wasser und Abwasser) bis zur Fertigstellung der Erschließung belastet werden können, auch wenn diese privat betrieben werden. Diese Leitungen können belassen werden, solange sie erforderlich sind. Die STADT bzw. der VORHABENTRÄGER duldet den dauernden Bestand dieser Anlagen und die zu deren Betrieb nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs-, Auswechslungs- und Änderungsarbeiten unentgeltlich. Es ist dabei ein Anliegen des VORHABENTRÄGERS bzw. der STADT, dass durch etwaige erforderliche Maßnahmen die Interessen der STADT bzw. des VORHABENTRÄGERS als Grundstückseigentümer wirtschaftlich so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Sämtliche erforderlichen Maßnahmen sollen von daher möglichst in schonender Weise zur Ausführung kommen. Der VORHABENTRÄGER und die STADT verpflichten sich insoweit jeweils wechselseitig nach Treu und Glauben auf die wirtschaftlichen und rechtlichen Belange der jeweils anderen PARTEI Rücksicht zu nehmen und sämtliche Ausübungsbereiche rechtzeitig vorher mit der jeweils anderen PARTEI einvernehmlich abzustimmen.

Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig, nach oder im Kontext mit der Durchführung der jeweiligen Maßnahmen die wechselseitigen Rechte durch Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch absichern zu lassen. Dabei wird der jeweils nach Durchführung der Maßnahmen erreichte Stand planlich und textlich aufgenommen und in den Dienstbarkeiten umgesetzt. Soweit erforderlich, verpflichtet sich der jeweilige Berechtigte, die zu seinen Gunsten bestellten Dienstbarkeiten entsprechend anzupassen und sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben. Sämtliche damit verbundenen Kosten (insbesondere Notar-, Grundbuch- und Anwaltskosten) trägt der jeweilige Berechtigte.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 28 Kostentragung

(1) Dem VORHABENTRÄGER ist bekannt, dass die STADT ohne Abschluss eines Erschließungsvertrages auf absehbare Zeit nicht in der Lage wäre, das Baugebiet zu erschließen. Der VORHABENTRÄGER hat andererseits ein besonderes Interesse an der baldigen Realisierung der Bebauung. Der VORHABENTRÄGER ist daher bereit und verpflichtet sich, die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten beauftragter Ingenieurbüros und Gutachter und für die abschließende Bestandsvermessung zu tragen, soweit nicht in diesem Vertrag und/oder dem ERSCHLIEßUNGS- und/oder KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG abweichend geregelt. Soweit hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Straße, Wege und Plätze eine Auftragsvergabe für Teileinrichtungen durch die STADT mit Zustimmung des VORHABENTRÄGERS erfolgt, hat der VORHABENTRÄGER der STADT sämtliche ihr hierfür entstehenden Kosten zu erstatten, sofern nicht in diesem Vertrag und/oder dem ERSCHLIEßUNGSVERTRAG bzw. dem KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG abweichend vereinbart.

(2) Der VORHABENTRÄGER trägt die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, ihres Vollzugs, der Auflassung der Eintragung von Auflassungsvormerkungen oder Grundschuldbestellungen, aller Genehmigungen und Bescheide sowie die angefallene Grunderwerbssteuer und die Vermessungskosten, soweit nicht in diesem Vertrag abweichend vereinbart.

Die Kosten ihrer Vertretung (Genehmigung, Vollmachtsbestätigung, etc.) trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst.

Hinsichtlich des KAUFGEGENSTANDES gilt: Die STADT zahlt die für das Grundstücksgeschäft, die erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse und seinen Vollzug anfallenden Verkehrssteuern und Kosten, inklusive der Kosten der Lastenfreistellung.

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB sowie nach dem Wassergesetz baden-Württemberg wird von der STADT verzeichtet.

(3) Die STADT erstattet dem VORHABENTRÄGER den Anteil der auf die Abtretungsfläche Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung) entfallenden Grunderwerbsteuer in Höhe von 54 %.

(4) Die satzungsgemäßen Abwasserbeiträge für die Wohngebietsfläche erhebt die STADT von dem VORHABENTRÄGER durch Ablösungsvereinbarung, ungeachtet ob dieser im Zeitpunkt der Beitragserhebung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Laut Bebauungsplan beträgt die Wohngebietsfläche ca. 23.970 m², zur Beitragsermittlung bedarf es einer vorläufigen Vermessung; angerechnet werden bereits erhobene Abwasserbeiträge für (vormals vorhandene) Bestandsgebäude.

Die Beitragspflicht entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, insbesondere für die höhere zulässige bauliche Nutzung (Geschossflächen). Der Bebauungsplan setzt eine GFZ 1,2 ohne anrechenbare Nicht-Vollgeschosse fest. Diese GFZ wird der Beitragsbemessung zugrunde gelegt.

(5) Die STADT erhebt für die verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen (§ 7 Abs. (4) [Erschließungsmaßnahmen]) keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen. Durch die Erschließungsanlage Planstraße werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehen (Fremdanliegergrundstücke). Es bleibt dem Erschließungsträger überlassen, eine Beteiligung der Eigentümer der Fremdanliegergrundstücke an seinen Herstellungskosten durch privatrechtliche Kostenvereinbarung zu erreichen. Die STADT wird, sofern erforderlich, unterstützend dabei behilflich sein. Gegenüber der STADT hat der Erschließungsträger keinen Anspruch auf Kostenbeteiligung für Fremdanlieger.

(6) Mit der vollständigen ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrags ist die gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht in Bezug auf die vertragsgegenständlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hinsichtlich der nach diesem Vertrag auszuführenden Maßnahmen abgegolten.

Das Recht der STADT, für weitere Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge zu erheben, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

(7) Die STADT erstattet dem VORHABENTRÄGER den auf die Gemeinbedarfsfläche Kita-Grundstück virtuell entfallenden Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 54 % der Kindertageseinrichtung für die Herstellung der Planstraße. Die Ermittlung des fiktiven Erschließungsbeitrags erfolgt in Anlehnung an die Regeln zur Berechnung einer Ablösungssumme nach den entsprechenden Vorschriften der Erschließungsbeitragssatzung.

Als maßgeblicher Herstellungsaufwand der Planstraße werden die Straßenherstellungskosten, einschließlich Ingenieurkosten und Beleuchtungskosten angesetzt. Diese Kosten werden auf Basis der tatsächlichen Herstellungskosten ermittelt.

Verteilungsmaßstab ist die Summe der Quadratmeter aus der Grundstücksfläche und der nach Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche. Die erschlossenen Grundstücksflächen sind noch nicht entsprechend Bebauungsplan vermessen, sie werden graphisch bzw. durch Vorvermessung ermittelt. Bei den Grundstücken wird die Geschossfläche nach der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ berechnet.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Vorlage einer prüfbaren Kostenaufstellung durch den VORHABENTRÄGER wird der fiktive Erschließungsbeitrags berechnet.

(8) Die STADT trägt den Abwasserbeitrag für die Gemeinbedarfsfläche Kita-Grundstück (derzeit Grundstücksfläche 1.550 m² + zulässige Geschossfläche 2.015 m² (GFZ 1,3)) in Höhe von 54 % der Kindertageseinrichtung.

§ 29 Sicherheitsleistung

(1) Der VORHABENTRÄGER leistet der STADT Sicherheiten in einer Gesamthöhe von **EUR** [redacted] (i.W.: Euro [redacted]) durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaften eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt werden und die vor Ablauf der Verjährungsfrist nicht verjähren. Die Sicherheiten setzen sich wie folgt zusammen:

a) in Höhe von insgesamt EUR [redacted] (i. W.: [redacted]) für die vertragsgemäße Durchführung der vom VORHABENTRÄGER übernommenen Leistungen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, der öffentlichen Grünfläche sowie die Herstellung der Kindertagesstätte mit Außenanlagen (Anteil VORHABENTRÄGER); klargestellt wird, dass hierin die im ERSCHLIEßUNGSVERTRAG vorgesehene Bürgschaftsleistung in Höhe von EUR [redacted] mitbeinhaltet ist,

b) in Höhe von weiteren EUR [redacted] (i.W.: [redacted]) für die Herstellung der Kindertagesstätte mit Außenanlagen (Anteil VORHABENTRÄGER)

c) in Höhe von [redacted] % der gesamten Kosten der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Mängelansprüche der STADT.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des VORHABENTRÄGERS oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens ist die STADT berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den VORHABENTRÄGER für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 a) ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss der STADT vorzulegen, die Bürgschaft gemäß Abs. 1 b) ist spätstens mit Baubeginn der Kindertagesstätte der STADT vorzulegen. Die Bürgschaft gemäß Abs. 1 c) ist spätestens bei der Abnahme der Bauarbeiten (§ 11 Abs. 1 [Abnahme]) der STADT vorzulegen.

(3) Die STADT darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als der VORHABENTRÄGER eine oder mehrere der in diesem Durchführungsvertrag übernommenen, gesicherten Verpflichtungen, die ggf. durch weitere Erschließungs- / Ausführungsverträge weiter konkretisiert wurden,

1. nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarter Fristen, erfüllt hat;
2. sie den VORHABENTRÄGER mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert und
3. der VORHABENTRÄGER auch nach Ablauf der Nachfrist die entsprechende Verpflichtung nach wie vor nicht erfüllt hat.

Die STADT darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

(4) Die geleisteten Bürgschaften nach Abs. 1 Buchst. a) und b) stehen solange der STADT zu, bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die Erschließungsmaßnahmen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, der öffentlichen Grünfläche sowie die Herstellung der Kindertagesstätte mit Außenanlagen durch den VORHABENTRÄGER ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, und bis der VORHABENTRÄGER die Bürgschaften nach Abs. 1 c) der STADT vorgelegt hat. Die STADT hat zuvor die Sicherheit gemäß Abs. 1 Buchst. a) und b) entsprechend dem Baufortschritt und den vom VORHABENTRÄGER erbrachten Aufwendungen nach Aufforderung und Nachweis des Leistungsstandes und entsprechender Zahlungen an die ausführenden Unternehmen und Ingenieurbüros durch den VORHABENTRÄGER bis zu einer verbleibenden Höhe von max. 10 % der Bürgschaftssumme freizugeben.

(5) Die STADT ist bereit, auf die Beibringung von Gewährleistungsbürgschaften nach Abs. 1 c) zu verzichten, wenn:

(1) der VORHABENTRÄGER Mängelansprüche gegen die von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros an die STADT abtritt,

(2) die zwischen dem VORHABENTRÄGER und den von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros vereinbarte Gewährleistungsfrist mindestens 5 Jahre ab der Abnahme beträgt,

(3) die Mängelansprüche des VORHABENTRÄGERS gegen die von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros durch Bürgschaften gesichert sind, die die Anforderungen des Abs. 1 erfüllen,

(4) diese Bürgschaften der STADT übergeben worden sind und

(5) die Baufirmen und Ingenieurbüros die Erklärung abgegeben haben, dass aus den Verträgen keine offenen Restforderungen gegen den VORHABENTRÄGER mehr bestehen.

(6) Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens des VORHABENTRÄGERS jederzeit möglich, wenn diese in gleicher Weise werthaltig sind und der VORHABENTRÄGER die Kosten trägt. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung.

§ 30 Leistungsfähigkeit

(1) Die STADT hat gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu prüfen, ob der VORHABENTRÄGER auch finanziell in der Lage ist, das VORHABEN zu realisieren und ob der VORHABENTRÄGER Zugriff auf die Grundstücke, auf denen das VORHABEN errichtet werden soll, hat. Der VORHABENTRÄGER hat daher vor Abschluss dieses Vertrages den Nachweis über die Verfügbarkeit der Grundstücke und darüber zu erbringen, dass das VORHABEN wirtschaftlich durchgeführt werden kann und ihm die Realisierung des Vorhabens finanziell möglich ist.

(2) Alle im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Flächenanteile stehen – mit Ausnahme der Flächen der TWS (Flst. 2043/1) – im Eigentum der STADT oder des EIGENTÜMERS. Betreffend das Flst. 2043/1 haben die TWS und der VORHABENTRÄGER einen ÜBERTRAGUNGSVERTRAG geschlossen; die TWS hat darin der Realisierung des VORHABENS unter Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum stehenden Flächen zugestimmt (vgl. Präambel).

(3) Der VORHABENTRÄGER hat der STADT zum Nachweis seiner finanziellen Leistungsfähigkeit derzeit folgende Unterlagen und eine Bestätigung vorgelegt:

- Bonitätseinschätzung Fa. Reisch Projektentwicklung GmbH & Co.KG; [redacted]

Der VORHABENTRÄGER ist nach seiner Erklärung zur Ausführung des Vorhabens bereit und rechtlich und wirtschaftlich in der Lage.

§ 31 Planungsfreiheit, Haftungsausschluss und Rechtsnachfolger

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der STADT keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den künftigen Grundbesitz des VORHABENTRÄGERS durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die STADT mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die diese an einer unvoreingenommenen und für spätere Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der STADT aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

(2) Eine Haftung der STADT für Aufwendungen des VORHABENTRÄGERS, die dieser in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Vormerkung dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die STADT im Rahmen der Abwägung vom Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei (2) Monaten nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

Für den Fall, dass der gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemachte vorhabenbezogene Bebauungsplan für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Unberührt bleibt jeweils die Haftung der STADT wegen Vorsatzes.

(3) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der vorerwähnten Fläche jeweils mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Mit Ausnahme der Verpflichtungen des geförderten Wohnungsbaus (Teil I § 18 [Verpflichtungen aus dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“]) gilt dies nicht für Verkauf und Übertragung von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an Enderwerber; in diesem Fall verbleiben die Verpflichtungen bei dem VORHABENTRÄGER.

Der VORHABENTRÄGER haftet der STADT bis zur ordnungsgemäßen und vollständigen Durchführung des VORHABEN- und Erschließungsplans und der vertragsgemäßen Erfüllung seiner weiteren Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben den Rechtsnachfolgern fort, solange und soweit die STADT den VORHABENTRÄGER nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

(4) Die STADT wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften alles dazu beitragen, damit das VORHABEN auf der Grundlage der in diesem Vertrag abgestimmten Planung durch den VORHABENTRÄGER realisiert und dass die erforderliche/n Baugenehmigung/en bei maßstäblicher Konkretisierung antragsgemäß und möglichst kurzfristig erteilt werden kann. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlich beantragte/n Baugenehmigung/en nicht wesentlich von dem in diesem Vertrag abgestimmten Bauvorhaben abweichen sollte.

Die STADT wird alle zulässigen zumutbaren Rechtsmittel/-behelfe gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Frage stellen, nach ihrem eigenen billigen Ermessen ausschöpfen bzw. angefochtene Baugenehmigungen als Beigeladene in einem verwaltungsgerichtlichen (Eil-)Verfahren in allen Instanzen verteidigen. Dies gilt auch für ein etwaiges Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO und etwaige Revisionsverfahren.

§ 32 Sonstiges

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.

(2) Dem VORHABENTRÄGER ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung bekannt. Er erkennt die künftigen Festsetzungen als verbindlich an und verzichtet unwiderruflich auf sämtliche zulässigen Rechtsbehelfe gegen den künftigen, rechtsverbindlich werdenden Bebauungsplans. Er verzichtet im Weiteren unwiderruflich auf Rechtsbehelfe gegen die künftige bestimmungsgemäße Widmung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie sonstigen Erschließungsanlagen.

Bei dem in diesem Durchführungsvertrag genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Entwurf. Sofern sich dieser bis zu seinem Inkrafttreten unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 7 BauGB ändern sollte, so verpflichten sich die PARTEIEN, diesen Vertrag im erforderlichen Umfang anzupassen; das Rücktrittsrecht nach § 33 Abs. (2) lit. a) [Rücktrittsrechte] bleibt unberührt.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

(4) Im Falle des Wechsels des VORHABENTRÄGERS, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der STADT bedarf, verpflichtet sich der VORHABENTRÄGER, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf den neuen VORHABENTRÄGER zu übertragen. Der VORHABENTRÄGER wird der STADT von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die STADT wird einen Beschluss des Rates über die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel vorbereiten. Die Zustimmung des Rates zum Wechsel des VORHABENTRÄGERS darf nur aus den in § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB genannten Gründen verweigert werden.

(5) Die PARTEIEN werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss sowie des Vollzugs dieses Vertrages sowie bei der Realisierung des Vorhabens erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die PARTEIEN tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenbestimmungen Sorge.

§ 33 Rücktrittsrechte

(1) Sowohl der VORHABENTRÄGER als auch die STADT können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund § 4 Abs. 7 [Durchführungsverpflichtung] dieses Vertrages aufgehoben wird.

(2) Der VORHABENTRÄGER ist mit Wirkung für alle Beteiligten zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern

a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Nachteil des Rücktrittsberechtigten nicht lediglich unwesentlich von dem Bebauungsplanentwurf abweicht, wobei eine nicht lediglich unwesentliche Abweichung z.B. dann vorliegt, wenn die Art oder das Maß der baulichen Nutzung oder die Baulinien und -grenzen geändert werden; oder

b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von drei (3) Monaten nach Abschluss dieses Vertrages durch den Gemeinderat der STADT zur Satzung beschlossen wird; oder

c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von vier (4) Monaten nach Abschluss dieses Vertrages durch die STADT bekannt gemacht sein; oder

d) vor Abschluss des Vorhabens auf Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren für ungültig erklärt wird und die STADT den Mangel nicht binnen eines (1) Jahres heilt oder innerhalb dieses Zeitraums einen neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan mit im Wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt; oder

e) die Baugenehmigung nicht innerhalb von zwölf (12) Monaten ab Eingang des vollständigen Bauantrags für ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes VORHABEN erteilt worden ist oder

f) eine solche Baugenehmigung unanfechtbar versagt worden ist.

Das Rücktrittsrecht nach lit. a) bis e) erlischt, wenn – ggf. auf Grundlage des § 33 BauGB vor öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes – eine Baugenehmigung für das VORHABEN erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, so lebt das Rücktrittsrecht nach lit. d) wieder auf.

(3) Der Rücktritt muss binnen vier (4) Monaten nach Entstehen der Rücktrittsrechte durch schriftliche Erklärungen per Einschreiben gegen Rückschein gegenüber den anderen Beteiligten ausgeübt werden.

(4) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen des VORHABENTRÄGERS nach diesem Vertrag bestehen (vgl. Abs. (5)), 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 und die Löschung aller zu ihren Gunsten im Zusammenhang mit diesem Vertrag bestellten oder im Grundbuch eingetragenen Rechte bewilligen. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der VERTRAGSPARTEIEN sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

(5) Die Kostentragungspflicht des VORHABENTRÄGERS auf der Grundlage des KOSTENÜBERNAHMEVERTRAGES bleibt bei einem Rücktritt vom Durchführungsvertrag unberührt.

§ 34 Wirksamwerden

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Ravensburg, die im Rahmen öffentlicher Sitzung am 10.06.2021 vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf erfolgt ist. Der Satzungsbeschluss erfolgt in öffentlicher Sitzung voraussichtlich am 28.06.2021.

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die STADT bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den beurkundenden NOTAR zu senden.

§ 35 Hinweise

Der NOTAR hat die Beteiligten darauf hingewiesen,

a) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen und der Vertrag andernfalls unwirksam sein kann,

b) dass die Eigentumsumschreibung erst möglich ist, wenn etwa erforderliche Genehmigungen, die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen,

c) dass der jeweilige Übertragungsgegenstand für rückständige öffentliche Lasten und die Vertragsteile kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Grunderwerbsteuer und Kosten bei NOTAR und Grundbuchamt haften,

e) dass die Übertragung des Grundbesitzes erst durch Eintragung im Grundbuch erfolgt und dass diese Eintragung erst nach der vollständigen Auflassung, dem Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und Erklärungen sowie der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, erfolgt und wenn alle Gebühren und Kosten bezahlt sind;

f) für die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung die VERTRAGSPARTEIEN ohne Rücksicht auf die entgegenstehende Vereinbarung dem jeweiligen Gläubiger gegenüber als Gesamtschuldner haften;

g) der NOTAR eine steuerliche Beratung nicht übernommen hat;

h) die persönlichen Daten der Erschienenen bei dem NOTAR aufbewahrt und gespeichert werden und gegebenenfalls Dritten gegenüber im Zusammenhang mit den dem NOTAR obliegenden Mitteilungspflichten zur Kenntnis gebracht werden; die Erschienenen erklären sich damit einverstanden;

i) der NOTAR gesetzliche Mitteilungspflichten zu erfüllen hat, zu denen auch die Anzeigepflicht gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG gehört, wonach der NOTAR dem Finanzamt die steuerliche Identifikationsnummer gemäß § 139b der Abgabenordnung bzw. die steuerliche Wirtschaftsidentifikationsnummer gemäß § 139c der Abgabenordnung der VERTRAGSPARTEIEN mitzuteilen hat. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, dem NOTAR die steuerliche Identifikationsnummer unverzüglich nachzureichen;

j) Der Fortführungsnachweis des Vermessungsamts nicht ihm als NOTAR zugeht. Die STADT verpflichtet sich daher den Fortführungsnachweis dem NOTAR nach Erhalt zuzuleiten.

§ 36 Durchführung/Vollmacht

(1) Der NOTAR wird beauftragt und ermächtigt, die in Teil II § 19 [Grundbuchstand] bis § 26 [Lastenfreiheit der Abtretungsflächen] geregelten Flächenabtretungen sowie die in Teil II § 27 [Dienstbarkeiten] geregelten Bestellungen von Dienstbarkeiten durchzuführen und alles zum Wirksamwerden und zum Vollzug dieser Flächenabtretungen sowie Bestellungen von Dienstbarkeiten Erforderliche für die Beteiligten zu veranlassen. Alle sich aus diesem Grundstücksvertrag ergebenden Eintragungen sollen nur nach Maßgabe der Anträge des NOTARS erfolgen. Dieser ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde beschränkt oder getrennt zu stellen und zurück zu nehmen. Der NOTAR ist darüber hinaus ermächtigt, etwaige Fehler in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung zu berichtigen, Rangbestimmungen vorzunehmen, Identitätserklärungen abzugeben, die Auflassung zu wiederholen sowie alle Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, zu ergänzen und zu ändern; dies gilt auch für die Bestellung von Grundpfandrechten durch die Beteiligten.

NOTAR im Sinne dieses Vertragswerks ist nur der diesen Vertrag beurkundende NOTAR, sein Vertreter im Amt und sein Nachfolger im Amt.

(2) Der VORHABENTRÄGER und die STADT, jeder für sich, bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Notariatsangestellten

a) Frau Lisa Majovski

b) Frau Jutta Kretschmer

c) Frau Aleksandra Spajic

d) Frau Erika Metzler

jeweils geschäftsansässig: in 88212 Ravensburg, Marktstr. 25,

und zwar jede für sich, unter Befreiung von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 Alt. 2 BGB sowie mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle zur Erreichung des Vertragsziels etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen einschließlich Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages für die PARTEIEN rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sollen insbesondere berechtigt sein, insoweit auch Anträge (einschließlich solcher auf Rangänderung) an das Grundbuchamt zu richten, zu ergänzen und zurückzunehmen sowie die Auflassung zu wiederholen. Wirksamkeitsvoraussetzung dieser Vollmacht ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Geschäfte durch den NOTAR. Die Bevollmächtigten sind intern gehalten, Beurkundungen und Beglaubigungen den Beteiligten zwei (2) Wochen zuvor schriftlich anzukündigen.

Die PARTEIEN bevollmächtigen den NOTAR mit dem Vollzug dieses Rechtsgeschäftes sowie, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern, zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Durchführungsvertrages erforderlich sein sollte, insbesondere Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.

Genehmigungen und Zustimmungen werden mit ihrem Eingang beim NOTAR oder beim Grundbuchamt wirksam. Mehrere Anträge gelten nicht als einheitlicher Antrag.

Die vorstehenden Vollmachten sind unbeschränkte Außenvollmachten, deren Voraussetzungen nicht vom Grundbuchamt zu überprüfen sind.

§ 37 Salvatorische Klausel

Die Vorschrift des § 139 BGB gilt nicht; eine etwa unwirksame, anfechtbare und/oder undurchführbare Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht und 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.

§ 38 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- eine elektronisch beglaubigte Abschrift das Grundbuchamt Ravensburg
- beglaubigte Abschrift(en)
  - Vorhabenträger - 2

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

- einfache Abschrift(en)
  - Döring Spieß Rechtsanwälte PartG mbB, Herr RA Dr. Gerhard Spieß, Montenstraße 3, 80639 München - 1
  - Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, RA Dr. Wolfgang Hermann, Maximilianstraße 2, 80539 München - 1
- pdf-Kopie(n)
  - Herr RA Dr. Gerhard Spieß, *spiess@doering-spiess.de*
  - RA Dr. Wolfgang Hermann, *w.hermann@hk-law.de*

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden einschließlich der Anlage 12 vom NOTAR vorgelesen, die Niederschrift von den Anwesenden genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: