

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Schwäbischer Verlag"**

zwischen

1. Der Stadt Ravensburg

Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Vogler

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

2. dem Schwäbischem Verlag GmbH & Co. KG Drexler, Gessler

mit Sitz in 88291 Leutkirch

Rudolf-Roth-Straße 18, 88291 Leutkirch

vertreten durch Herrn Dr. Kurt Sabathil

als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I

ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Neubau des "Schwäbischen Verlages" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan, Vorhaben- und Erschließungsplan "Schwäbischer Verlag" des Büros Waßmann vom 24.02.2009/05.05.2009 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenzten Grundstücke (= Vorhabensgrundstücke).
- (3) Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, aber innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Straßengrundstücke, über die die Grundstücke des Vorhabenträgers erschlossen werden (siehe Anlage 2). Deren Umbau wird ebenfalls durch diesen Vertrag geregelt.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Waßmann (Anlage 1) vom 24.02.2009/05.05.2009.
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Büros Waßmann (Anlage 2) vom 24.02.2009/05.05.2009, bestehend aus Lageplan mit textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften
- c) Abgrenzungsplan für Kostentragung bei den öffentlichen Flächen in § 10 (Anlage 5).

Folgende Pläne werden nach Ausarbeitung durch den Vorhabenträger und Abstimmung mit der Stadt Bestandteil dieses Vertrags. Die Detailplanungen sind bis spätestens 15.01.2010 mit der Stadt abzustimmen.

- d) Außenanlagenplan mit Vorschlag zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen des Büros Wiel Arets Architekten (Anlage 3)
- e) Funktions- und Detailzeichnung (keine Ausführungsplanung) der Sicherheitseinrichtungen mit Schleppkurveneintragung im Bereich der Anlieferung und Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt (Anlage 4)

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist der Neubau eines Medienhauses für den Schwäbischen Verlag mit Tiefgarage auf den Flurstücken Nr. 1079, 1067, 1116, 1066, 1067/1, 1069 sowie 1069/1 und 1069/3 der Gemarkung Ravensburg.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens sechs (6) Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen Bauantrag auf der Grundlage der beiliegenden Vorhabensplanung einzureichen. Er wird spätestens bis zum 31.12.2010 mit dem genehmigten Vorhaben beginnen und den ersten Bauabschnitt innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.
Die Flurstücke 1069/1 und 1069/3 der Gemarkung Ravensburg sind bis zu ihrer Bebauung landschaftsgärtnerisch oder als Stellplätze anzulegen und zu unterhalten.
Der Vorhabenträger kann das in der Anlage 1 Blatt 1 in den Ansichten/Schnitt CC im Schema - Lageplan jeweils mit B bezeichnete Gebäude abweichend von der festgesetzten Höhe im Bebauungsplan (GH 454,25 m) ein Geschoss niedriger (GH dann ca. -3,75 m) bauen. Die Bau- und Fertigstellungsverpflichtung des Satzes 2 gilt insoweit nicht.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller für das Vorhaben erforderlichen Planungen und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:

- die Vorhaben- und Erschließungsplanung
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Außenanlagenplan
 - o für die unmittelbar vom öffentlichen Raum sichtbaren privaten Bereiche
 - o für die Zwischennutzung der Flurstücke Nr. 1069/1 und Nr. 1069/3
 - o mit einem Gestaltungsvorschlag der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Lärmgutachten
- Verkehrsgutachten
- Funktions- und Detailzeichnung (keine Ausführungsplanung) der Sicherheitseinrichtungen mit Schleppkurveneintragung im Bereich der Anlieferung und Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

Sämtliche Fachplanungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind vom Vorhabenträger beauftragt und veranlasst. Sofern die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung oder der Erstellung erforderlicher Gutachten beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

(3) Fassadenabwicklung und Materialfestlegungen

Die Fassadenabwicklung ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) auszuführen. Die Materialien werden wie folgt festgelegt:

- Glasflächen: nicht verspiegelt und soweit erforderlich mit geeigneten Schutzmaßnahmen um den Vogelanprall zu minimieren
- Technische Aufbauten sind innerhalb der Gebäudekubatur unterzubringen

Im Zeitraum des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Materialbemusterung der Fassadenfläche einschließlich der Vorhänge erfolgen. Die Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sowie das Farbkonzept und die Anbringung von Werbeanlagen sind einvernehmlich mit der Stadt, Bauordnungsamt abzustimmen.

- (4) Die Flurstücke Nr. 1069/3 (Charlottenstraße 46) und Nr. 1069/1 der Gemarkung Ravensburg sind bis zu ihrer Bebauung gemäß dem Außenanlagenplan landschaftsgärtnerisch oder als Stellplätze anzulegen und zu unterhalten.
- (5) Herstellung der Stützwand zum Grundstück, Schussenstraße 21, Flst. Nr. 1069/2 erfolgt in Absprache mit der Stadt, Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung.
- (6) Nach Besitzübergabe der Baugrundstücke entsprechend den Bestimmungen im Kaufvertrag des Notariats Ravensburg II vom 21.03.2007, Urkundenrolle II Nr. 408/2007,

übernimmt der Vorhabenträger die Baugrubensicherung und Wasserhaltung. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt die Baugrubensicherung und Wasserhaltung in der Verantwortung der Stadt. Vgl. § 6 Abs. 5 des Kaufvertrages Notariat Ravensburg II vom 21.03.2007, Urkundenrolle II Nr. 408/2007.

- (7) Der Baustelleneinrichtungsplan mit Regelung des Baustellenverkehrs ist einvernehmlich mit der Stadt, Rechts- und Ordnungsamt abzustimmen.
- (8) Der Vorhabenträger und die Stadt nehmen vor Beginn der Bauarbeiten und nach der Altlastensanierung durch die Stadt in einem gemeinsamen Termin zur Beweissicherung den Bauzustand der umliegenden Straßengrundstücke, soweit diese nicht begleitend zum Vorhaben des Vorhabenträgers umgestaltet werden, auf. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Vorhabenträger zusammen mit dem Tiefbauamt der Stadt den Zustand dieser Straßen überprüfen. Die Stadt wird die Sanierung der eventuell durch den Bau entstandenen Schäden auf Namen und Rechnung des Vorhabenträgers durchzuführen.
- (9) Bei städtischen Flächen, die der Vorhabenträger zu Durchführung seines Vorhabens, z. B. für Abböschungsf lächen, in Absprache mit der Stadt in Anspruch nimmt ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Soweit die Stadt gemäß § 6 diese Flächen danach neu gestaltet beinhaltet die Wiederherstellung nicht die Trag- und Deckschicht bzw. Plasterung.
- (10) Der verdolte Stadtbach entlang der Schussenstraße ist vom Vorhabenträger im Bereich der geplanten Abbiegespur sowie im Bereich der Ein- und Ausfahrten (zur Anlieferzone und in die Tiefgarage) baulich so zu sichern (z.B. Stahlbetondeckenplatte mit eigener beidseitiger Gründung), dass keine Punkt-, Flächen- oder Verkehrslasten auf die bestehende Bachverdolung abgetragen werden.
Die Maßnahme ist vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen; dabei ist eine geprüfte Statik für das Sicherungsbauwerk vorzulegen.

Nach Beendigung der Altlastensanierung durch die Stadt und nach Abschluss der Baumaßnahme des Vorhabenträgers erfolgt jeweils eine Begehung der Stadtbachverdolung mit dem Beweissicherungsgutachter

- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nur Fahrzeuge der Größenklasse Sprinter rückwärts in den Ein- und Ausfahrtsbereich für den Anlieferverkehr einfahren zu lassen. Durch größere Fahrzeuge erfolgt die Anlieferung parallel zur Schussenstraße.

TEIL III

ERSCHLIESSUNG DER STRAßEN- UND GEHWEGFLÄCHEN

§ 6 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Vorhabensgebiets und die Umgestaltung der angrenzenden Straßen, Geh- und Radwege führt die Stadt durch. Der Umbau der Straße, Geh- und Radweg (gekennzeichneter Bereich der Anlage 5) im Bereich zwischen der Karlstraße und Schussenstraße 21 wird vom Vorhabenträger beauftragt und von ihm bezahlt, die Ausführung erfolgt unter der Regie der Stadt.

§ 7 Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger hat der Stadt bis 15.02.2010 für die Ausführung Gestaltungsvorschläge zu liefern für
 - a) die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Linksabbiegespur in der Schussenstraße sowie der Anschlüsse der Vorhabensgrundstücke an die bestehenden Verkehrsanlagen;
 - b) die Sicherung des Gehweges im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbereichs für den Anlieferverkehr (Warnleuchten und/oder anderer geeigneter baulicher Warn-/ Schutz-/ Sicherheitseinrichtungen). Details sind für die Ausführung bis 30.01.2010 zu liefern.

Diese Anlagen sind durch den Vorhabenträger mit dem Rechts- und Ordnungsamt einvernehmlich abzustimmen,
 - c) die Herstellung der Geh- und Radwegflächen einschließlich Bordsteinen rings um das Grundstück entlang Schussenstraße, Karlstraße und Charlottenstraße.

Die Geh- und Radwegflächen einschließlich der Zufahrt zum Grundstück werden mit einer Betonpflasterdecke mit Formaten 20 x 40 bzw. 30 x 60 belegt (Erzeugnis LP5 oder VS5 des Herstellers LithonPlus oder vergleichbare Produkte);
 - d) die Herstellung der Parkplätze entlang der Karlstraße;
 - e) die Kennzeichnung der Tiefgarageneinfahrt, die mit dem Rechts- und Ordnungsamt einvernehmlich abzustimmen ist.

Nach der ingenieurmäßigen Ausführungsplanung – beauftragt von der Stadt - werden die Erschließungsmaßnahmen im Benehmen mit dem Vorhabenträger von der Stadt umgesetzt.

- (2) Die Stadt wird bei der Ausschreibung der Bauleistungen für Leistungen, deren Kosten nach diesem Vertrag der Vorhabenträger zu tragen hat, gesonderte Lose bilden oder auf andere Weise bei der Ausschreibung und Vergabe sicherstellen, dass der Vorhabenträger die Leistungen, deren Kosten er zu tragen hat, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung beauftragen kann. Alle Leistungen für die Erschließungsmaßnahmen werden gemeinsam ausgeschrieben.

In die Ausschreibungen ist aufzunehmen, dass

- einzelne Lose bzw. anteilige Leistungen vom Vorhabenträger beauftragt werden, ohne die betroffenen Lose/Leistungen im Einzelnen zu benennen;
- die vom Vorhabenträger beauftragten Leistungen ihm in Rechnung zu stellen sind. Die Rechnungen sind über die Stadt einzureichen, die sie nach Rechnungsprüfung an den Vorhabenträger zur Zahlung weiterleitet;
- eine getrennte Vergabe von einzelnen Losen bzw. Leistungen an verschiedene Unternehmer ausgeschlossen ist.

§ 8 Bauzeitenplanung

Der Vorhabenträger hat der Stadt für die weiteren Maßnahmen bis 15.02.2010 einen Bauzeitenplan zu übergeben, in der für die Herstellung der an die Vorhabensgrundstücke angrenzenden Geh- und Radwege und den Anschlußbereich in der Schussenstraße (rot eingerahmte Fläche in der Anlage 5) eine Bauzeit von 8 Wochen einzuplanen ist. Während dieser für die Erschließungsmaßnahmen eingeplanten Bauzeit ist vom Vorhabenträger Baufreiheit (ungestörter Bauablauf) für die Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Änderungen des Beginns der in Satz 1 genannten Bauzeit sind in Abstimmung mit der Stadt möglich und mindestens 2 Monate vorher anzumelden.

§ 9 Gefahr, Haftung, Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge seiner Baumaßnahmen an bereits fertig gestellten Anlagen oder Anlagenteilen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

TEIL IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 10 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere:
- Planungs- und Gutachtenkosten gem. § 5 (2)
 - Kosten für die Herstellung der Stützwand gem. § 5(5)
 - Wiederherstellung von städtischen / öffentlichen Flächen § 5(9)
 - die Sicherung des verdolten Baches § 5 (10).
- (2) Von den Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabenträger die Kosten der von ihm zu beauftragenden Erschließungsmaßnahmen zu tragen:
- a) die Kosten aller Erschließungsmaßnahmen für die Flächen in der Schussenstraße, die in der Anlage 5 (Abgrenzungsplan für Kostentragung) rot umrandet sind,
 - b) die Kosten für die Änderungen der Fahrbahnmarkierungen in der Schussenstraße im Bereich zwischen Kreuzung Karlstraße bis Schussenstraße 21;
- Ferner hat der Vorhabenträger nachfolgende Kosten zu tragen:
- c) die Ingenieurkosten für die Erschließungsanlagen anteilig entsprechend den zu tragenden Baukosten;
 - d) Baubetreuungskosten in Höhe von 3 % der nach diesem Absatz a) bis d) zu tragenden Kosten.
- (3) Die Beitragspflichten des Vorhabenträgers nach dem Kommunalabgabengesetz und den städtischen Satzungen bleiben unberührt.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entbindet den heutigen Vorhabenträger persönlich aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst dann, wenn vorgenannte Rechtsnachfolgerverpflichtung erfolgt ist.

- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 12 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Sicherung der Bachdole (Stadtbach) - die vor Beginn der Erschließungsarbeiten gemäß § 6 ff erfolgen muss - ist diese vom Tiefbauamt der Stadt gemeinsam mit dem Vorhabenträger abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt dem Tiefbauamt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der Bauanlage schriftlich an. Der Vorhabenträger setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 20 Tagen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Stadt fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt.
- (2) Die Abnahme darf nur verweigert werden, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Ein Mangel ist insbesondere dann wesentlich, wenn ein ordnungsgemäßer Gebrauch der Anlage nicht gewährleistet ist. Restarbeiten, die im Zeitpunkt der Abnahme noch nicht erbracht sind, gelten als ein Mangel.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so hat diese, sofern nichts anderes vereinbart wird, der Vorhabenträger unverzüglich durch einen geeigneten Unternehmer beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Für die Mängelbeseitigungsleistung hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen.
- (4) Mit der Abnahme der Anlagen gehen Besitz und Nutzungen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

§ 13 Gewährleistung (Sachmängelhaftung)

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die von ihm zu erbringende Leistung zur Zeit der Abnahme durch das Tiefbauamt der Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder den nach diesem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

- (2) Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt für die Mängelfreiheit aller nach diesem Vertrag von ihm zu errichtenden Erschließungsanlagen fünf Jahre von dem Datum der Abnahme gemäß § 12 an.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten durch geeignete Unternehmen beseitigen zu lassen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist verlangt. Kommt der Vorhabenträger mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wobei die Stadt eine angemessene Nachfrist setzen muss, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen oder beseitigen lassen.

Der Vorhabenträger tritt seine Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Firmen an die Stadt ab. Die Stadt wird bei auftretenden Mängeln zuerst direkt auf diese Firmen zugehen und sie auffordern diese im Rahmen der Gewährleistungsverpflichtung zu beseitigen. Die Rechte der Stadt aus den Absätzen 1, 2 und Absatz 3, Satz 1 und 2 bleiben unberührt.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 15 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Be-

stimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

- (3) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 16 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Teil II § 5 Abs. 2 und Teil IV § 10 sowie § 14 werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 17 Rücktrittsrechte

Die im Kaufvertrag des Notariats Ravensburg II vom 21.03.2007, Urkundenrolle II Nr. 408/2007 vereinbarten Regelungen zum Wiederkaufs- und zu den Rücktrittsrechten bleiben von diesem Vertrag unberührt. Im Falle der Ausübung eines dieser Rechte aus dem Kaufvertrag wird dieser gegenstandslos. Die Regelungen in § 10 zur Kostentragung bleiben bestehen, soweit diese Kosten auf bereits vor der Ausübung dieser Rechte veranlasste Maßnahmen beruhen. Der Haftungsausschluss aus § 14 bleibt bestehen.

Ravensburg, den
Stadt Ravensburg

Leutkirch, den
Schwäbischer Verlag GmbH & Co. KG
Drexler, Gessler

Oberbürgermeister Vogler

Dr. Kurt Sabathil