

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Wohnen an der Weißenauer Halde"**

Zwischen

dem Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau

vertreten durch die Geschäftsführer
Norbert Tobisch und Jürgen Schilbach
Heusteigstraße 27/29, 70180 Stuttgart

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

und

der Stadt Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp,
Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

nachfolgend "Stadt" genannt

Präambel

Auf den Grundstücken Weißenauer Halde 30 und Weinbergweg mit den Flst.-Nrn. 591/1, und 575/4, Gemarkung Eschach, wird eine Neubebauung für Wohnnutzung realisiert. Der Vorhabenträger Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart, plant ein Mehrfamilienhaus mit ebenerdig anfahrbarem Garagendeck und sieben 2- bis 3-geschossige Doppelhäuser. Insgesamt umfasst das Vorhaben rund 25 Wohneinheiten.

Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Am 24.10.2016 hat der Gemeinderat den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt. Mit dem Vorhaben wird der Vorhabenträger auch diese Grundsätze sowie dessen Anwendungsvorschriften (siehe Anlagen 7 und 8) übernehmen.

TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Wohnen an der Weißenauer Halde".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde" (Anlage 1) schwarz umgrenzten Grundstücke, Flst.-Nrn. 591/1, 575/2 und 575/4. sowie teilweise das Flst.Nr. 612, Gemarkung Eschach.
- (3) Der zukünftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde" umfasst die im VEP (Anlage 2) rot umgrenzten Grundstücke Flst.-Nrn. 591/1, 575/2 und 575/4, Gemarkung Eschach.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen an der Weißenauer Halde" vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Schaudt Architekten BDA, Stand 05.02.2019/19.05.2021 (Anlage 2),
- c) Konzept Baustellenabwicklung, Schaudt Architekten BDA (Anlage 3)
- d) Verkehrskonzept während der Bauphase, BrennerPlan GmbH, Juni 2016/Okttober 2021 (Anlage 4)
- e) Lageplan Beweissicherungsverfahren Straßenabschnitte und Gebäude, das geoteam (Anlage 5)
- f) Lageplan Carsharing-Fläche, Schaudt Architekten BDA, 12.10.2021 (Anlage 6)
- g) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 7)
- h) Anwendungsvorschriften zum „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 8)
- i) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 9)
- j) Bauzeichnungen Wohnungen (Anlage 10)
- k) Wohnflächenberechnung (Anlage 11)
- l) Lageplan Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Schaudt Architekten BDA, 12.10.2021 (Anlage 12)

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

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021 insbesondere:
 - ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck
 - sieben 2- bis 3-geschossige Doppelhäuser
 - insgesamt rund 25 Wohneinheiten (11 WE und 14 Doppelhaushälften)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

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

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen im Einvernehmen mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive des grünordnerischen Fachbeitrages
 - die Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 4)
 - die Objektplanung Freianlagen (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2021)
 - das Baustellenverkehrskonzept
 - Beweissicherungsverfahren angrenzender privater Bau- und öffentlicher Verkehrsflächen
 - sämtliche weitere Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung

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

Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Stadt die o.g. Unterlagen 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) Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" des Landratsamtes ([Link: https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E549283065/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E549283065/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)).
- (5) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) abzustimmen. Sind Gehölze oder Vegetationsflächen betroffen, erfolgt eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Die Angrenzer sind frühzeitig zu informieren. Die Baustellenabwicklung und das Verkehrskonzept während der Bauphase sind Anlagen zum Vertrag (sh. Anlagen 3 und 4)
- (6) 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 privater Flächen mit einem Sachverständigen abzustimmen und diese entsprechend umzusetzen.

In das Beweissicherungsverfahren für die Straßen werden alle von der Baumaßnahme betroffenen Straßenbereiche aufgenommen:

- Neubergweg (von Tettninger Straße bis Abzweigung in die Weißenauer Halde, einschließlich Stützmauer im Bereich Neubergweg 2)
- Weißenauer Halde
- Weinbergweg (von Weißenauer Halde bis Weinbergweg 14 / 15)
- Höllbergweg 1 bis 7

Die Beweissicherungsverfahren werden vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt.

Die entsprechenden Straßenabschnitte sind in der Anlage 5 kenntlich gemacht.

Des Weiteren sind für die in der Anlage 5 gekennzeichneten Gebäude Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers besteht soweit die betroffenen Angrenzer und Eigentümer der Beweissicherung zustimmen bzw. hierbei mitwirken, also die Beweissicherung ermöglichen. Auch diese Beweissicherungsverfahren werden vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt.

- (7) In Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan beabsichtigt der Vorhabenträger im Bereich des DHH 009 einen zusätzlichen privaten Stellplatz zu realisieren (sh. Anlage 6).

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger hat die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem eigenen Grundstück festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie zu erfüllen:
- Pflanzung von 30 standortgerechten Laubbäumen mit Stammumfang mindestens 18 – 20 cm (davon 13 Stück im WA 1 und 17 Stück im WA 2),
 - Pflanzung von mindestens 3 standortgerechten Solitärsträuchern je 600 m² Grundstücksfläche mit mindestens 125 – 150 cm Höhe,
 - intensive Begrünung unterirdischer Gebäudeteile (mindestens 0,6 m Überdeckung, in Bereich von Bäumen entsprechend mehr,
 - extensive Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen (mindestens 0,12 m Substratdicke).

Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen. Die vorgegebenen Pflanzarten und Pflanzqualität sind zu beachten.

- (2) Die Freiflächenentwurfplanung bedarf in ihrer Endfassung der Zustimmung der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfplanung und die Ausführungsdetails sind von der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie, freizugeben.
- (3) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
- (5) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach vier Jahren durch die Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915, 18916 ein Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vier Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen. Es ist hierfür ein förmlicher Abnahmetermin durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

- (6) Während der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um den im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Baum (Pflanzbindung) und dessen Wurzelbereich ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.
- (7) Der Vorhabenträger hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Rechnung zu erfüllen:
 - Einsatz von insektenschonender Beleuchtung und Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nach neuesten Stand des Insektenschutzes,
 - Verwendung von nicht spiegelnden Materialien an Außenfassaden und Fenstern sowie transparenten Bauteilen mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zum Schutz vor Vogelanprall.
 - Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar

§ 7 Öffentliche Verkehrsfläche und Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten und im Einvernehmen mit der Ortsverwaltung Eschach herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat er diesen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt wiederherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger hat die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu planen und zu bauen. Die öffentliche Fläche vor dem Grundstück Flst.-Nr. 575/4, Gemarkung Eschach, wird bisher als Grünfläche genutzt. Über diese Fläche werden zukünftig private Carports und Stellplätze angefahren. Diese Fläche ist deshalb auf Kosten des Vorhabenträger zu asphaltieren. Hierfür sind im Einvernehmen mit der Ortsverwaltung Eschach ein qualifiziertes Ingenieurbüro und eine leistungsfähige Straßenbaufirma zu beauftragen. Die Arbeiten sind nach den aktuellen "Regeln der Technik" (z.B. RASt, RStO 12) zu planen und auszuführen.
- (3) Die Vor- und Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der Ortsverwaltung Eschach. Die Ausführungsplanung ist der Ortsverwaltung Eschach mindestens zwei Wochen vor Ausschreibung bzw. Ausführung vorzulegen. Die ausführungsfähige Ausführungsplanung ist von der Ortsverwaltung Eschach innerhalb einer Frist von zwei Wochen freizugeben.

- (4) Der Ausführungsbeginn der Arbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ortsverwaltung Eschach mitzuteilen. Die Mitarbeiter der Ortsverwaltung Eschach haben zu Kontrollzwecken der Straßenbaumaßnahme ein Betretungsrecht der Baustelle.
- (5) Die Straßenbauarbeiten sind von der Ortsverwaltung Eschach abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, dem Vorhabenträger und der Ortsverwaltung Eschach stattzufinden.
- (6) Erst nach erfolgter Abnahme und eventueller Mängelbeseitigungen geht die Verkehrssicherungspflicht zurück an die Stadt. Während der Baumaßnahme an den öffentlichen Verkehrsflächen obliegt diese dem Vorhabenträger. Ab diesem Termin erfolgt der Unterhalt der öffentlichen Straße wieder durch die Stadt. Ausgenommen sind etwaige Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsfrist.

§ 8 zusätzliche Besucherstellplätze / Carsharing

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zu dem baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für das Vorhaben mindestens 20 % zusätzlich als öffentlich zugängliche Besucherstellplätze umzusetzen und vorzuhalten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an der Weißenauer Halde eine Fläche für die Errichtung von einem Carsharing-Stellplatz bereitzustellen, diese Fläche herzustellen und mit Stromanschluss für die Ladeinfrastruktur auszustatten (sh. Anlage 6). Ein direkter barrierefreier Zugang von der Weißenauer Halde ist dauerhaft sicherzustellen. Außerdem erfolgt eine einmalige Kostenbeteiligung von EUR 48.000,00 € (brutto) durch den Vorhabenträger. Im Gegenzug kann je Carsharing-Stellplatz auf bis zu vier zusätzliche Besucherstellplätze verzichtet werden.
- (3) Soweit ein städtisches, flächendeckendes Konzept bezüglich Carsharing vorhanden ist, wird angestrebt, das Angebot auf dem Vorhabengrundstück an das System anzubinden. Vorhabenträger und Stadt nehmen diesbezüglich rechtzeitig die Verhandlungen miteinander auf.
- (4) Der Vorhabenträger kann die Verpflichtungen mit für sich befreiender Wirkung an zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Grundstückseigentümer weitergeben.
- (5) Der Vorhabenträger beantragt und bewilligt die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ravensburg mit dem oben genannten Inhalt im Grundbuch. Die Stadt ist berechtigt, das Recht selbst und durch Dritte ausüben zu lassen.

§ 9 Vermessung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach erfolgter Pflanzung, spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung, nach Rücksprache mit der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie, 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 alle Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung im Privatbereich.
- (2) Die Vermessungsdaten sind
 - als dxf- Datei (Text) und
 - als ASC II-Datei, mit Formatbeschreibung und
 - als Bestandsplan, im PDF-Formatzu 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.

§ 10 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 7 und 8). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Bauzeichnungen gekennzeichneten Wohnungen Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109 (siehe Anlage 10) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten. Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe Anlage 9) 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.

- (3) Die erforderliche Quote wird in der Wohnflächenberechnung (Anlage 11) nachgewiesen. Sofern der Vorhabenträger die ortsübliche Vergleichsmiete mehr als 14 % reduziert, können von der Stadt Abweichungen von den Anwendungsvorschriften genehmigt werden hinsichtlich der des Bündnis-Parameters Wohnfläche oder Bindungsdauer. Soweit die Stadtverwaltung entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften Abweichungen von den Regelungen genehmigt, ist eine Änderung dieses Vertrages nicht notwendig.
- (4) Die Verpflichtungen dieses Paragraphen obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.
- (5) Befristete Nutzungsbeschränkung:
- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten. Die Überlassung dieser Wohnungen darf während dieses Zeitraums in keiner anderen Weise erfolgen als durch Vermietung an Personen, welche die Voraussetzungen für einen Allgemeinen Wohnberechtigungsschein (nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg) erfüllen, wobei die Miete 86 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen darf.
- b) Diese befristete Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Wohnungen Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109 zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung dieser Dienstbarkeiten bei der Begründung von Wohnungseigentum zu bewilligen und zu beantragen. Die Dienstbarkeiten haben Rang zu erhalten vor Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs.

- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, im Falle einer Veräußerung der Wohnungen Nr.101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber/Käufer im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen dieses Vertrages für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiter zu geben.
- (6) Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums:
- Vertragsstrafen werden durch nicht diesen Regelungen entsprechenden Vermietungen ausgelöst, soweit diese Abweichungen von den Regelungen nicht vorab von der Stadtverwaltung Ravensburg entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" schriftlich genehmigt worden sind. Eine Vertragsstrafe ist in folgenden Fällen zu zahlen und wird wie folgt berechnet:
- a) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an Berechtigte i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:
Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (= höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.
- b) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:
Zu bezahlen ist ein Betrag, der sich entsprechend der Regelung unter a) errechnet, jedoch mindestens i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).
- c) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen, jedoch zu einer diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:
Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).
- d) Bei Leerstand (Nichtvermietung) der gebundenen Wohnung über 6 Monate oder Eigennutzung bzw. Überlassung der Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen:

Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m² Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

Die Fälligkeit/Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet nicht von einer Erfüllung der vertraglichen Pflichten, sobald der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger dazu rechtlich (insbesondere seinem Mieter gegenüber) in der Lage ist. § 340 BGB ist insoweit nicht anwendbar.

Die bedingte Verpflichtung des Vorhabenträgers/Rechtsnachfolgers zur Zahlung der vorstehend vereinbarten Vertragsstrafe ist durch Eintragung je einer Reallast zu Lasten der Wohnungen Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109 zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung dieser Reallasten, im Rang jeweils nach der vorstehenden Dienstbarkeit betreffend Nutzungsbeschränkung und vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bei der Begründung von Wohnungseigentum zu bewilligen und zu beantragen.

§ 11 Bestellung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

- (1) Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Rahmen des Carsharings sh. § 8 Abs. 5
- (2) Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Rahmen des Bündnisses für Wohnen sh. § 10 Abs. 5 und 6
- (3) Geh-/Fahr- und Leitungsrechte
 - a) Der Vorhabenträger räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (Anlage 12) mit „**GR/FR/LR**“ bezeichnete, gelb markierte Fläche im Bereich seines Grundstücks bestimmungsgemäß jederzeit zu benutzen. Die Ausübung dieses Rechts kann auch Dritten (Ver- und Entsorgungsträger) überlassen werden.
 - b) Der Vorhabenträger räumt der TWS Netz GmbH das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Strom-Erdkabeln sowie Zugang und Zufahrt ein. Die Grundstückseigentümer und ihre Rechtsnachfolger haben sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitungen sowie die weiteren Rechte der TWS Netz GmbH erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Eigentümer haben darauf zu verzichten, auf dem Geländestreifen, durch den die Leitungen führen, Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitungen gefährden, Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen. Der Schutzstreifen für die Versorgungsleitungen ist insgesamt 1 m breit. Die TWS Netz GmbH ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

- c) Der Vorhabenträger räumt der TWS Netz GmbH das Recht ein, das im Lageplan (Anlage 12) lila markierte Leitungsrecht (Leitungstrasse) für die Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zu betreten. Das Bepflanzen der Leitungstrasse mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen Stamm und Versorgungsleitung gestattet. Für die öffentliche Stromversorgung werden mehrere Kabelverteilerschränke benötigt. Das Errichten der Kabelverteilerschränke wird gestattet.
- d) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte **bewilligt** der Vorhabenträger und **beantragt** die Stadt die Eintragung der unter (3) a) bis c) genannten Dienstbarkeiten.

TEIL II

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 12 Kostentragung

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten sowie verwaltungsinterne Kosten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung stehen, in Rechnung stellen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:
 - a) Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5)
 - b) Kosten im Zusammenhang mit den privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten (§ 6)
 - c) Bau- und Planungskosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche und Erschließung (§ 7). Hierzu zählen auch die Kosten für Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
 - d) Kosten für Gutachten, insbesondere:
 - Artenschutzrechtliche Beurteilung
 - Geotechnische Gutachten
 - Verkehrsgutachten
 - Verkehrskonzept während Bauphase
 - Klimagutachten
 - Beweissicherungsverfahren

- e) Kosten für Carsharing (§ 8)
- f) Vermessungskosten (§ 9)
- g) Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten bzw. der Reallast (§§ 8, 10 und 11)

Dazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag vom 26.01.2017 / 08.02.2017 abgeschlossen.

Verwaltungsinterne Kosten hat der Vorhabenträger als Bündnispartner der Stadt nicht zu erstatten.

- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung, in der die o.g. Kosten aufgeführt sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Rechnungsbetrag innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt bzw. auf Anforderung der Stadt direkt an den Rechnungssteller zu überweisen.

§ 12a Begriffsbestimmung der Kosten

- (1) Planungskosten i.S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen, ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer sowie die Kosten für die Objektplanung von Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 4) und Freianlagen (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2021) zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

§ 13 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch. Auch aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planungshoheit der Stadt bleibt durch diesen Vertrag unberührt.
- (2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 15 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt erhält drei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.

§ 16 Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht. Der Rücktritt ist nur innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die von dem Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- (2) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund § 4 Abs. 3 dieses Vertrages oder in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Der Rücktritt ist nur innerhalb von acht Wochen nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
- (3) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 12 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 17 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 12 (*Kostentragung*) wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Ravensburg, den

.....
Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Stadt Ravensburg

....., den

.....
Norbert Tobisch
Siedlungswerk GmbH,
Wohnungs- und Städtebau

....., den

.....
Jürgen Schilbach
Siedlungswerk GmbH,
Wohnungs- und Städtebau