

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Untereschacher Straße 2"**

Zwischen

**VR Bank Ravensburg-Weingarten eG**

vertreten durch die Vorstandsmitglieder

Herrn Arnold Miller

Herrn Jürgen Nachtnebel

Georgstraße 1, 88214 Ravensburg

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

und

**der Stadt Ravensburg**

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp,

Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

nachfolgend "Stadt" genannt

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bisherige Nutzung als Bankfiliale und Getränkemarkt auf dem Grundstück Untereschacher Straße 2 in Oberhofen (Flst.-Nr. 1023, Gemarkung Eschach), aufzugeben und möchte dort zeitgemäßes Wohnen umsetzen. Die Planung sieht fünf dreigeschossige, gegliederte Mehrfamilienhäusern mit Satteldach und einer Tiefgarage vor.

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 4 und 5) übernehmen.

## **TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Untereschacher Straße 2".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Untereschacher Straße 2" (Anlage 1) schwarz umgrenzte Grundstück, Flurstück Nr. 1023 Gemarkung Eschach.

### **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" vom 14.06.2021/04.10.2021 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften), jeweils vom 14.06.2021/04.10.2021,
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Gessler Architekten PartGmbH, Stand 28.04.2021 (Anlage 2),
- c) Lageplan Entwässerungskonzept der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.04.2021 (Anlage 3)

- d) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 4)
- e) Anwendungsvorschriften (Anlage 5)
- f) Bauzeichnungen Wohnungen (Anlage 6)
- g) Wohnflächenberechnung (Anlage 7)
- h) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Anlage 8)

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 28.04.2021 insbesondere:
  - fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze

### **§ 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 **30 Monate** nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von **24 Monaten** ab Baubeginn fertigzustellen.
- (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 Freianlagen (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2021)

- sämtliche 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) Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- (6) 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.
- (7) Der Vorhabenträger hat die Notwendigkeit, den Umfang und das Gebiet einer Beweissicherung mit einem Gutachter für bebaute und unbebaute Grundstücke abzustimmen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers besteht soweit die betroffenen Angrenzer der Beweissicherung zustimmen bzw. hierbei mitwirken, also die Beweissicherung ermöglichen. Für das Flurstück 1023/1 Gemarkung Eschach sowie Teilbereiche der Flurstücke 1036, 713/6 und 713/5 Gemarkung Eschach ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zu dem baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für das Vorhaben mindestens 20 % zusätzlich als öffentlich zugängliche Besucherstellplätze umzusetzen und vorzuhalten.

### **§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Artenschutz**

- (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 mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen entlang der Untereschacher Straße
  - Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro angefangene fünf oberirdische Stellplätze
  - Pflanzung von mindestens 3 standortgerechten Solitärsträuchern je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie zusätzlich mindestens 3 Solitärsträucher innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung mit mindestens 125 – 150 cm Höhe,
  - intensive Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen (mindestens 0,6 m Überdeckung, in Bereich von Bäumen mindestens 0,8 m bis 1,2 m),
  - extensive Dachbegrünung der 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. Für Pflanzungen im Bereich von Tiefgaragen und versiegelten Standorten sind zusätzlich Ausführungsdetails (u. a. Schnitte) vorzulegen. Die Entwurfsplanung 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. Hierzu hat der Vorhabenträger einen förmlichen Abnahmetermin 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 und im Einvernehmen mit der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zu erfüllen:
  - Installation von vier Fledermauskästen am Gebäude sowie im Falle der Rodung des Apfelbaumes (Pflanzbindung) zusätzlich zwei Fledermausflachkästen, eine Fledermaushöhle und zwei Meisennistkästen an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld
  - Installation von mindestens zwei Halbhöhlen-Nistkästen oder Fassaden-Einbaukästen für gebäudebrütende Vögel
  - Einsatz von insektenschonender Beleuchtung und Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nach neuestem 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 1. Oktober bis 28. Februar

Die gewählte Lösung bzw. Art der Einsatzquartiere und Nisthilfen ist im Baugesuch darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einbau ist zu dokumentieren. Die Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgte Installation in Kenntnis zu setzen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

## **§ 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. Diese Arbeiten sind von der Ortsverwaltung Eschach abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, dem Vorhabenträger und der Ortsverwaltung Eschach stattzufinden.
- (2) 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 Vermessung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach erfolgter Pflanzung, spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen, eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe entsprechend dem Aufnahmekatalog und in Abstimmung mit der Stadt, Stadtplanungsamt / Vermessung durchzuführen. Die Stadt, Stadtplanungsamt / Vermessung, ist über die erfolgte Bestandsvermessung zu informieren. Die Vermessung umfasst alle durch die Baumaßnahme betroffenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einem ca. 1,5 m breiten Streifen entlang der Grenzen der öffentlichen Flächen im Privatbereich.
- (2) Die Vermessungsdaten sind
  - als dxf- Datei und
  - als ASC II-Datei, mit Formatbeschreibung und
  - als Bestandsplan, im PDF-Formatzu übergeben. 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.

## § 9 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 4 und 5). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.

Die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes gehen im Falle einer öffentlichen Förderung den Regelungen diesen Vertrages vor.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Bauzeichnungen gekennzeichneten Wohnungen Nr. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6 (siehe Anlage 6) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.

Die erforderliche Quote von 20 % wird laut Wohnflächenberechnung (Anlage 7) erreicht.

- (3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe Anlage 8) ist zu beachten. Darin sind insbesondere die angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt.

Auszug aus dem Merkblatt, Stand März 2021:

*Angemessen sind folgende Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und / oder Raumzahl:*

*a) für Wohnungen der Förderjahrgänge ab 2009*

- *bis zu 45 m<sup>2</sup> mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,*
- *bis zu 60 m<sup>2</sup> mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,*
- *bis zu 75 m<sup>2</sup> mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,*
- *bis zu 90 m<sup>2</sup> mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,*
- *bis zu 105 m<sup>2</sup> mit bis zu sechs Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.*

*Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die gesamte Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> und einen weiteren Wohnraum*

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

- (5) Die Verpflichtungen dieses Paragraphen obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.

- (6) Befristete Nutzungsbeschränkung:

a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6 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. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6 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. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber/Käufer der Wohnungen Nr. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6 im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen dieses Vertrages für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.

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

Vertragsstrafen werden durch nicht diesen Regelungen entsprechenden Vermietungen ausgelöst, soweit diese Abweichungen von den Regelungen nicht vorab von der Stadtverwaltung Ravensburg entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" schriftlich genehmigt worden sind.

Eine Vertragsstrafe ist in folgenden Fällen zu zahlen und wird wie folgt berechnet:

- a) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an Berechtigte i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:  
Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (= höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.
- b) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:  
Zu bezahlen ist ein Betrag, der sich entsprechend der Regelung unter a) errechnet, jedoch mindestens i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

- d) Bei Leerstand (Nichtvermietung) der gebundenen Wohnung über 6 Monate oder Eigennutzung bzw. Überlassung der Wohnung an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen:

Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

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

Die bedingte Verpflichtung des Vorhabenträgers/Rechtsnachfolgers zur Zahlung der vorstehend vereinbarten Vertragsstrafe ist durch Eintragung je einer Reallast zu Lasten der Wohnungen Nr. B1, B2, E1, E2, E3, E4, E5 und E6 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.

## **TEIL II SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 10 Kostentragung**

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten sowie verwaltungsinterne Kosten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung stehen, in Rechnung stellen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:

- a) Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5),
- b) Kosten im Zusammenhang mit den privaten und öffentlichen Grünflächen, den Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Artenschutz (§ 6)
- c) Bau- und Planungskosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 7). Hierzu zählen auch die Kosten für Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
- d) Kosten für Gutachten
- e) Verwaltungsinterne Kosten
- f) Vermessungskosten (§ 8)
- g) Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 9)

Dazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag, unterzeichnet 21.02.2020/ 27.02.2020, abgeschlossen.

- (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.

### **§ 10a Begriffsbestimmung der Kosten**

- (1) Planungskosten i.S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen, ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer sowie die Kosten für die Objektplanung von Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4) und Freianlagen (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2013) zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
- (2) Verwaltungsinterne Kosten i.S. dieses Vertrages sind diejenigen Kosten, die der Stadt durch die Erbringung verfahrensbegleitender Leistungen entstehen, die sie gemäß § 4b BauGB auch einem Dritten hätte übertragen können. Hierbei handelt es sich insbesondere um die verfahrenstechnische Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §§ 2a bis 4a BauGB.

Dies sind insbesondere:

- Vorbereitung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB
- Aufbereitung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen
- Formulierung von Abwägungsvorschlägen durch die Mitarbeiter der städtischen Fachämter
- Vorbereitung der Bekanntmachungstexte

- Erstellung der Unterlagen für die politischen Gremien

Kosten, die der Stadt im Rahmen der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben entstehen, sind hiervon ausgenommen. Die verwaltungsinternen Kosten sind mehrwertsteuerfrei. Die Personalkosten werden von der Stadt auf der Grundlage von Stundennachweisen und den Personalkostensätzen je Arbeitsstunde entsprechend der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Hat sich der Vorhabenträger zur Beachtung der Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" sowie deren Anwendungsvorschriften verpflichtet und die Regelungen umzusetzen, sind lediglich 80% der ermittelten verwaltungsinternen Kosten vom Vorhabenträger zu erstatten, soweit er nicht bereits entsprechend hohe anderweitige Vergünstigungen durch die Stadt im Zusammenhang mit dem Vorhaben erhalten hat bzw. erhalten wird.

Die Druckkosten werden nach folgenden Sätzen ermittelt, soweit die Unterlagen nicht vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden:

A4 schwarz-weiß	0,06 € je Seite
A3 schwarz-weiß	0,12 € je Seite
A4 farbig	0,20 € je Seite
A3 farbig	0,40 € je Seite
größere Formate:	1,55 € je m <sup>2</sup> (inkl. Ränder)

Bei einem Beitritt zum Bündnis für bezahlbaren Wohnraum hat der Vorhabenträger als Bündnispartner die verwaltungsinternen Kosten der Stadt nicht zu erstatten.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

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

## **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch. Auch aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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.

## **§ 13 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

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

## **§ 14 Rücktrittsrechte**

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

- (2) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 § 10 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

### § 15 Wirksamwerden

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

Ravensburg, den .....

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

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

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

.....  
Arnold Miller  
VR Bank Ravensburg-Weingarten eG

.....  
Jürgen Nachtnebel  
VR Bank Ravensburg-Weingarten eG