

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen"

Zwischen

der KIRCHMAIER Oberhofen GbR

vertreten durch Robin Kirchmaier & Jasmin Kirchmaier
Ziegelstraße 13, 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 möchte auf dem Grundstück in Oberhofen, Tettninger Straße, bestehend aus dem Flurstück mit der Nummer 960 und Teilflächen der benachbarten Flurstücke, eine moderne Ergänzung der bisherigen Ortsmitte von Oberhofen umsetzen und damit wesentlich zur Entwicklung des Nahversorgungsbereichs sowie des Wohnstandortes beitragen.

Geplant ist der Bau eines Vollversorgers mit bis zu 1400 m² Verkaufsfläche; zusätzlich dazu soll eine Ladenfläche mit ca. 70 m² Verkaufsfläche z.B. für eine Bäckereifiliale errichtet werden. Ein Ziel hierbei soll das Schließen der Versorgungslücke im Nahversorgungsnetz sein. Über dem Vollversorger sollen Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.600 m² entstehen.

Es ist das Ziel des Investors, überwiegend barrierefreie Mietwohnungen für alle Altersklassen zu schaffen. Das Wohnen in diesem Areal soll für alle Generationen gleich attraktiv gestaltet werden. Dabei soll auch auf einen hohen Aufenthaltswert im Freien für die Hausbewohner geachtet werden.

Als Bündnispartner wird es auch Abstufungen im Mietpreis und somit bezahlbaren Wohnraum geben. Insgesamt sollen sowohl die Gewerbeflächen als auch die Wohnungen mit einer modernen und energieeffizienten Technik ausgestattet werden.

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.

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 3 und 4) übernehmen.

TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" (Anlage 1.1) schwarz umgrenzten Grundstücke, Flurstück Nr. 960 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1068; 1067; 1064; 1063, 713/5 und 962 auf Gemarkung Eschach.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" vom 20.06.2022 / 20.09.2022 bestehend aus Lageplan (Anlage 1.1), textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1.2), jeweils vom 20.06.2022 / 20.09.2022
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Schaudt, Stand 07.06.2022 / 17.10.2022 (Anlage 2),
- c) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 3)
- d) Anwendungsvorschriften (Anlage 4)
- e) Bauzeichnungen Wohnungen (Anlage 5)
- f) Wohnflächenberechnung (Anlage 6)
- g) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 7)
- h) Konzept zum Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettnanger Straße (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 07.06.2022 / 17.10.2022 insbesondere:

- Bau eines Lebensmitteleinzelhändlers mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche und einer weiteren Ladenfläche mit maximal 70 m² Verkaufsfläche zuzüglich gastronomischer Fläche sowie Lager- und Nebenräume mit insgesamt ca. 500 m²
- Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.600 m²
- Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

§ 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 **36 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 Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - die Umsetzung der natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen
 - Gutachten o.ä. im Rahmen der Umweltbaubegleitung (Artenschutz, Gehölzschutz)
 - die Objektplanung Freianlagen (vgl. §§ 38 ff. HOAI 2013)
 - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung

Sämtliche Fachplanungen – mit Ausnahme der Begutachtung der Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg -, 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 nach vorheriger Absprache mit dem Vorhabenträger berechtigt, dies in Auftrag und auf Rechnung des Vorhabenträgers zu tun. 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.)
- (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. Die Abstimmung hinsichtlich des Schutzes der Gehölze und Vegetationsflächen erfolgt zwischen Vorhabenträger und Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Der Baumschutz ist durch die ökologische Baubegleitung (Schwerpunkt Baumschutz sowie Artenschutz) während der gesamten Baumaßnahme (einschließlich vorbereitender Maßnahmen) sicherzustellen und zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung ist jeweils namentlich zu benennen. Die Angrenzer sind frühzeitig zu informieren.
- (7) Für das Flurstück 713/5 "Tettnanger Straße" ist entlang des Vertragsgebietes ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam mit der Ortsverwaltung Eschach durchzuführen. Darüber hinaus wird dem Vorhabenträger empfohlen in eigenem Ermessen mit einem Sachverständigen abzustimmen, inwieweit in begrenztem räumlichem Umfang eine Beweissicherung betroffener privater Flächen umzusetzen ist.

- (8) Der Vorhabenträger hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten. Besonders wird nochmals auf die Regelungen zu den Themen Vermeidung von Lichtimmissionen, Rodungszeit von Gehölzen, Gehölz- und Wurzelschutz hingewiesen.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für den Wohnnutzungsanteil des Vorhabens mindestens weitere 20 % zusätzlich als öffentlich zugängliche Besucherstellplätze umzusetzen und vorzuhalten.

§ 6 Grünflächen und Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz sowie Monitoring

- (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 14 Laubbäumen innerhalb der privaten Grünfläche bzw. Sondergebietsfläche
 - Pflanzung von Laubbäumen und Anlage einer Verkehrsgrünfläche entlang der Tettnanger Straße (vgl. § 6(2))
 - Pflanzung von freiwachsenden Feldhecken auf mindestens 150 m²Bei den Gehölzpflanzungen 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. Für die Baumpflanzungen sind zusätzlich Ausführungsdetails vorzulegen, aus denen die Ausführung des Baumquartiers hervorgehen. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfsplanung und die Ausführungsdetails sind von der Stadt, Umweltamt / Abt. Grünflächen und Ökologie, freizugeben.
- (3) Die Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche und Sonderbaufläche müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Pflanzungen entlang der Tettnanger Straße sind in den Folgejahren entsprechend dem "Konzept zum Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettnanger Straße" (Anlage 8) umzusetzen. 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. Art, Umfang und Finanzierung der dauerhaften Unterhaltungspflege der Verkehrsgrünfläche entlang der Tettninger Straße wird zwischen der Stadt (Ortsverwaltung Eschach und Umweltamt) und Vorhabenträger nach Abnahme vereinbart.
- (6) Während der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume (Pflanzbindung) und deren Wurzelbereiche ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 zu beachten. Zudem wird auf das Konzept zum Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettninger Straße (Anlage 8) verwiesen.
- (7) Der Vorhabenträger hat die im "Konzept Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettninger Straße " (Anlage 8) beschriebenen Maßnahmen auf eigene Rechnung umzusetzen. Der zeitliche Rahmen ist abhängig von der Funktionsfähigkeit der Leitstruktur.
- (8) 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:
 - Minderung von Lichtimmissionen, insbesondere Reduzierung der Beleuchtungsintensität in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr durch zeitgesteuerte Abschaltung und den Einsatz von Bewegungsmeldern. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Verminderung von Lichtimmissionen aus dem "Konzept zum Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettninger Straße" (Anlage 8) zu beachten. Die Werbepylone sind in den Nachtstunden (22 - 6 Uhr) auszuschalten. Das Merkblatt "Insektenschonende Beleuchtung" vom Landratsamt Ravensburg ist darüber hinaus zu beachten.
 - Rodung von Gehölzen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
- (9) Im Vordergrund der Maßnahmen zum Monitoring steht die Überwachung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Funktionsfähigkeit der essentiellen Leitstruktur. Um durch das Vorhaben hervorgerufene Veränderungen frühzeitig zu erfassen und regulierend eingreifen zu können, sind die im Umweltbericht, Kapitel 7.5 genannten Monitoringmaßnahmen während der dort festgelegten Zeiträume auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die Ergebnisse sind innerhalb von sechs Monaten nach der Kartierung den Umweltämtern der Stadt Ravensburg sowie dem Landratsamt Ravensburg vorzulegen.

Bei Auftreten von nachteiligen Umweltauswirkungen, veranlasst der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Umweltämtern der Stadt Ravensburg und dem Landratsamt und auf eigene Rechnung und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angemessene, geeignete und regulierende bzw. optimierende Maßnahmen zur Abhilfe.

- (10) Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Umsetzung der im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahme spätestens mit Beginn der Maßnahme zu veranlassen und die Abbuchung der Ökokontomaßnahme aus dem öffentlichen Kompensationsverzeichnis zu beantragen.

§ 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) Die Straßenbauarbeiten sind von der Ortsverwaltung Eschach abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, dem Vorhabenträger und der Ortsverwaltung Eschach stattzufinden.
- (3) 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 mit 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-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.

- (3) Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine Katastervermessung zu beauftragen.

§ 9 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 3 und 4). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.

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

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Bauzeichnungen gekennzeichneten Wohnungen Nr. B3, B4, B7 und B8 (siehe Anlage 5) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.

Laut Wohnflächenberechnung (Anlage 6) wird eine Fläche von 11,63 % der Gesamtwohnfläche als Bündnisfläche festgelegt. Das "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" regelt, dass mindestens 20 % der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten ist. Die vom Vorhabenträger beantragte Abweichung wird nach Nr. 4 der Anwendungsvorschriften genehmigt. Als angemessener Ausgleich für die Abweichung wird die zulässige Mietobergrenze auf 24 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt, sofern keine niedrigere Miethöhe aufgrund weiterer öffentlicher Förderungen gilt.

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

- (3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (siehe Anlage 7) 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 m² mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,
- bis zu 60 m² mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,
- bis zu 75 m² mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,
- bis zu 90 m² mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,
- bis zu 105 m² mit bis zu sechs Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.
- Für 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) Die Verpflichtungen dieses Paragraphen obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern. Bei Veräußerung von Bündniswohnungen ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Käufer spätestens einen Monat vor Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages der Stadt Ravensburg, Amt für Gebäudemanagement, namentlich zu nennen.
- (5) Befristete Nutzungsbeschränkung:
- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. B3, B4, B7 und B8 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (24 % 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 76 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen darf.
- b) Diese befristete Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Wohnungen Nr. B3, B4, B7 und B8 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. B3, B4, B7 und B8 sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber/Käufer der Wohnungen Nr. B3, B4, B7 und B8 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 (24 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.
- d) Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen.
- e) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt Ravensburg, Amt für Architektur und Gebäudemanagement, die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen, beabsichtigte Eigentümerwechsel (sh. auch Abs. 4), Beginn von Mietverhältnissen (mit Benennung der Namen

des Mieters einschließlich der Haushaltsangehörigen sowie Vorlage des Wohnberechtigungsscheines, des Mietvertrags sowie Mietberechnung nach Mietspiegel) und Beendigung von Mietverhältnissen unverzüglich an. Die Stadt Ravensburg verpflichtet sich, den Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit die Löschungsbewilligung abzugeben.

Die Stadt Ravensburg verpflichtet sich, Flächen, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, unverzüglich freizugeben.

- f) 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 vollumfänglich eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

- (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 24% 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. B3, B4, B7 und B8 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, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie insbesondere der externen Kompensationsmaßnahme und Maßnahmen zum Artenschutz (§ 6)
 - c) Kosten im Zusammenhang mit dem Monitoring
 - d) Bau- und Planungskosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 7). Hierzu zählen auch die Kosten für Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Markierungen.
 - e) Kosten für Gutachten, insbesondere:
 - a. Immissionsschutz
 - b. Artenschutz
 - c. Baugrund
 - d. Vermessung
 - e. Einzelhandelsverträglichkeit
 - f. Entwässerungskonzept
 - g. Baumschutz/-erhalt
 - f) Verwaltungsinterne Kosten
 - g) Vermessungskosten (§ 8)
 - h) Kosten der notariellen Beurkundung des Vertrags sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 9)Dazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag, unterzeichnet 10.05.2021 / 01.06.2021, 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 durch die Unterzeichnung dieses Vertrages 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 ² (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

.....

Jasmin Kirchmaier
KIRCHMAIER Oberhofen GbR

.....

Robin Kirchmaier
KIRCHMAIER Oberhofen GbR