

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Karmeliterhof 1"**

zwischen

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

EWU GmbH & Co KG, vertreten durch die EWU Verwaltungs GmbH, vertreten durch
Herrn Wolfgang Schnekenburger, Schmalegger Straße 29, 88213 Ravensburg

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I

ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben Bürogebäude "Karmeliterhof 1" (nördliches Teilflurstück Nr. 878/2, Gemarkung Ravensburg)
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karmeliterhof 1" des Büros Kienzle Vögele Blasberg GmbH vom 11.09.2012 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Eichhorn (Anlage 2) vom 11.09.2012 und
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Büros Kienzle Vögele Blasberg GmbH (Anlage 1) bestehend aus Lageplan mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften vom 11.09.2012.

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

TEIL II

VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Erstellung des Bürogebäudes Karmeliterhof 1 entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.09.2012. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude als Bürogebäude zu nutzen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monaten nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben fertigzustellen.

§ 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 in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sämtliche Fachplanungen sind vom Vorhabenträger zu beauftragen und zu veranlassen. 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.

- (3) Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sind einvernehmlich mit der Stadt, Bauordnungsamt abzustimmen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt 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.
- (5) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger duldet dauerhaft die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf seinem Grundstück. Die Grünfläche ist dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung für Stellplätze ist unzulässig. Eine Einzäunung der privaten Grünfläche zwischen dem vorhandenen Geh- und Radweg und der bestehenden Haselnusshecke ist nicht zulässig.
- (2) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen sind gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein.
- (3) Der Vorhabenträger hat die naturnahen Heckenstrukturen unter Erhalt der vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat diese zu vertreten, 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.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 7 Kostentragung

- (1) Nach § 11 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:
- Planungskosten gem. § 5 (1),
 - Kosten für die Herstellung der Zufahrt gem. § 5 (4),
 - Kosten für die Unterhaltung und Herstellung der Grünflächen und Pflanzgebote gem. § 6
 - Verwaltungsinterne Kosten
- (3) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung, in der die Kosten gem. § 7 (1) aufgeführt sind. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 7a Begriffsbestimmung der Kosten

- (1) Planungskosten i. S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen sowie ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
- (2) Verwaltungsinterne Kosten i. S. dieses Vertrages sind diejenigen Kosten, die der Stadtverwaltung durch die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen. Die verwaltungsinternen Kosten sind mehrwertsteuerfrei. Die verwaltungsinternen Kosten 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.

§ 8 Rechtsnachfolge

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

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

§ 9 Haftungsausschluss

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

§ 10 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) 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.

- (4) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen diese die Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (5) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 5-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält drei Ausfertigungen.

§ 11 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Teil III § 7 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Ravensburg, den

Ravensburg, den

Oberbürgermeister Dr. Rapp
Stadt Ravensburg

Wolfgang Schnekenburger
EWU GmbH & Co KG
Vorhabenträger