

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1"**

zwischen

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

i-live Biberach GmbH, Ulmer Straße 80, 73431 Aalen,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Thorsten Oliver Beer, Herrn Amos Andreas Engelhardt und Herrn Kai Bodamer

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem Grundstück (Flurstück Nr. 1045/1 sowie teilweise Flurstück Nr. 1087, Gemarkung Ravensburg) ein Wohnheim mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler zu errichten. Verwirklicht werden soll ein 6-geschossiges Gebäude mit 116 Wohnheimplätzen, Tiefgarage und Gemeinschaftsräumen.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt.

Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnheim". Zulässig ist hier: Wohnheim mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² werden der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich, ebenso wenig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Studenten, Auszubildenden und Schülern und wird durch entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag, Eintragung einer Baulast und einer persönlichen Dienstbarkeit rechtlich sichergestellt.

TEIL I ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Bauvorhaben Wohnheim mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler "Junges Wohnen" (Flurstück Nr. 1045/1 sowie teilweise Flurstück Nr. 1087, Gemarkung Ravensburg).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1" vom Stadtplanungsamt vom 24.01.2014/ 05.05.2014 (Anlage 1) grau umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Stadtplanungsamt vom 24.01.2014 / 05.05.2014 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung), jeweils vom 24.01.2014 / 05.05.2014 und

- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LK&P. Ingenieure GbR (Anlage 2) vom 24.01.2014.

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

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.01.2014 insbesondere:

- a) die Errichtung eines Wohnheims mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler mit insgesamt 6 Geschossen mit 116 Wohnheimplätzen und Gemeinschaftsräumen,
- b) die Errichtung einer Tiefgarage (mit 36 Stellplätzen) mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie
- c) die Bereitstellung überdachter Fahrradstellplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude als Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Schülern zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

§ 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 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten 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 in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen BebauungsplanSämtliche 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere zur Einhaltung der Festsetzungen (siehe Anlage 1) hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
- (4) Die zulässigen Materialien werden wie folgt festgelegt:
 - grelle und glänzende Materialien und Farben sind nicht zulässig
 - Glasflächen/-füllung: nicht spiegelnd
- (5) - extensive und dauerhafte Dachbegrünung des geplanten Gebäudes sowie der Tiefgaragendecke mit einer Substratschicht von mind. 10 cm, ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
 - Technische Aufbauten sind zu verkleiden
 - Werbeträger und Schriftzüge: nicht selbstleuchtend
- (6) 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.
- (7) Die Stadt stellt die Erschließungsanlagen, das Verkehrsgrün einschließlich der Gehwege auf ihren Flächen her. Die Kosten für die Herstellung der Gehwegabschnitte GR 1 und GR 1 / 2 (sh. Anlage 1), die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, werden je zur Hälfte vom Vorhabenträger und von der Stadt übernommen. Nach Fertigstellung des Gehwegabschnittes übernimmt die Stadt denselben in ihre Baulast. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Eine

entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht für die Öffentlichkeit) liegt vor.

- (8) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.
- (9) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe Festsetzungen in Anlage 1) sind zu beachten.
- (10) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt, Ordnungsamt abzustimmen.
- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten Beweissicherungsverfahren bei den Nachbargebäuden (Flurstück Nr. 1040/3, 1040/1, 1046, 1048) durchzuführen.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Rechnung herzustellen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Öffentl. Grün, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.
- (2) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Die Dachflächen sind entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu begrünen.
- (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 zwei (2) Jahren durch die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Öffentl. Grün. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915 und 18916 ein (1) Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 zwei (2) Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen.

§ 7 Sonstige Pflichten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Baulast gem. § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger
 - a) das Gebäude ausschließlich zum Wohnen für Studenten, Auszubildende und Schüler zu nutzen und diese Nutzung auf Dauer beizubehalten und
 - b) die Flächen entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,
 - a) zur Übernahme einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit) folgenden Inhalts für die Stadt Ravensburg:

Sämtliche Wohnheimplätze dürfen auf Dauer nur für Wohnen für Studenten, Auszubildende und Schüler genutzt werden sowie
 - b) sämtliche Käufer von Wohnheimplätzen im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass in dem Wohnheim auf Dauer ausschließlich Wohnen in dem Sinne stattfindet, dass die Wohnheimplätze nur von Studenten, Auszubildenden und Schülern einer (Hoch-)Schule, eines Ausbildungsbetriebs oder einer anderen Ausbildungsinstitution bewohnt werden. Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, 50 Stellplätze herzustellen. Darauf werden die in der Tiefgarage herzustellenden 36 Plätze angerechnet. Die nach der derzeitigen Berechnung fehlenden 14 Stellplätze werden für den Betrag von 10.000 €/Stellplatz abgelöst. Der Vorhabenträger erwirbt in gleicher Anzahl Nutzungsrechte im Parkhaus P7 für einen Zeitraum von 30 Jahren.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 8 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:
- Planungskosten gem. § 5,
 - Kosten für die Herstellung der Zufahrt gem. § 5,
 - die Erschließungskosten entsprechend § 5,
 - Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen und Pflanzgebote auf eigenem Grundstück gem. § 6 sowie
 - Verwaltungsinterne Kosten
- (3) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder wenn das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss enden wird) erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung, in der die o.g. Kosten aufgeführt sind. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 8a 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 / organisatorische 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.

§ 9 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.

§ 10 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 tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 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 7-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält fünf Ausfertigungen.

§ 12 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.
- (2) Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (3) Für das Rücktrittsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Rücktritt hat mit eingeschriebenem Brief mit Rückschein gegenüber der Stadt zu erfolgen. Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.
- (4) § 5 Abs. 2 und Teil III bleiben auch bei einem Rücktritt wirksam.

§ 13 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 5 Abs. 2 sowie Teil III wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass dieser Durchführungsvertrag zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen wird und eine spätere Vertragsänderung bzw. –ergänzung (noch vor Satzungsbeschluss), ggf. auch ein Abschluss eines komplett neuen Durchführungsvertrags, erforderlich sein kann.

Ravensburg, den

Oberbürgermeister Dr. Rapp
Stadt Ravensburg

, den

Thorsten Oliver Beer
i-live Biberach GmbH

Amos Andreas Engelhardt
i-live Biberach GmbH

, den

Kai Bodamer
i-live Biberach GmbH