

# TISCHVORLAGE zu DS2014/150

## Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Georgstraße / Meersburger Straße (Raiffeisenbank)"

zwischen

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

**einerseits und**

der Raiffeisenbank Ravensburg eG,  
Kornstraße 40, 88263 Horgenzell  
vertreten durch die Vorstände  
Herrn Arnold Miller, Herrn Bernd Obrist und Herrn Rainer Widemann

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

**andererseits.**

## **Präambel**

Nach der Fusion der Raiffeisenbank Ravensburg e.G. mit Sitz in Horgenzell und der Raiffeisenbank Vorallgäu e.G. mit Sitz in Amtzell zur neuen Raiffeisenbank Ravensburg e.G. im Jahr 2012 ist über einen gemeinsamen neuen Hauptsitz am namensgebenden Standort Ravensburg entschieden worden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun auf seinem Grundstück (Flurstück 1037 sowie teilweise 1047/1) den Neubau der Raiffeisenbank Ravensburg zu realisieren.

Der Vorhabenträger hat sich insbesondere zur Durchführung eines beschränkten Architektenwettbewerbs verpflichtet. Dieser wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Gleichzeitig werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Georgstraße / Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" die angrenzenden Flächen des Parkhauses P7 mit seinen Zu- und Ausfahrten und sonstigen umliegenden Freiflächen an die bestehende Situation angepasst und ein weiteres Parkgeschoss zugelassen. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **TEIL I ALLGEMEINES**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben "*Neubau Raiffeisenbank*" (Flurstücke 1037 und teilweise 1047/1, Gemarkung Ravensburg).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "*Georgstraße / Meersburger Straße (Raiffeisenbank)*" vom Stadtplanungsbüro Nocke vom 22.01.2014 / 05.05.2014 (Anlage 1) schwarz gestrichelten, umgrenzten Grundstücke: Flurstück Nr. 1037 und 1047/1 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1087 und 1035/2 (Georgstraße), 1040/4 (Bahnhofplatz) sowie 1293 (Meersburger Straße).

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

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Stadtplanungsbüro Nocke vom 22.01.2014 / 05.05.2014 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 22.01.2014 / 05.05.2014 und

- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros fuchs.maucher.architekten.bda (Anlage 2) vom 22.01.2014, bestehend aus Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Außenanlagenplan.

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 22.01.2014 den Neubau der Raiffeisenbank Ravensburg

### **§ 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 2 Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 36 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 Bebauungsplan

- die erforderlichen Gutachten

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) Das Bauvorhaben grenzt unmittelbar an das vorhandene Parkhaus P7 an. Der Vorhabenträger hat für ausreichende natürliche Belüftung der Parkebenen -1 und +1 im P7 zu sorgen (gemäß dem Querschnitt vom Bauvorhaben Neubau Parkhaus P7 Ravensburg vom 25.05.2001 vom Büro Nething Generalplaner). Sollte sich im laufenden Betrieb, bei gleicher Nutzung wie bisher, herausstellen, dass die Nachrüstung einer technischen Be- und Entlüftung notwendig ist, so geht diese zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten eine Beweissicherung bei dem Nachbargebäude P 7 (Flurstück Nr. 1047/1) durchzuführen.
- (5) Die Gestaltung der mit Gehrecht belegten Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eng mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- (6) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt, Ordnungsamt, abzustimmen.

## **§ 6 Erschließungsmaßnahmen, Geh- und Leitungsrechte**

- (1) Die Umgestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der Gehwege im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans führt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt und den Stadtwerken auf eigene Kosten durch. Bei städtischen Flächen, die der Vorhabenträger zur Durchführung seines Vorhabens, in Absprache mit der Stadt in Anspruch nimmt, ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- (2) Die Geh- und Leitungsrechte (siehe Festsetzungen in Anlage 1) sind zu beachten.
- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **§ 7 Gefahr, Haftung, Verkehrssicherung**

Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge seiner Baumaßnahmen an bereits fertig gestellten Anlagen oder Anlagenteilen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Die Verkehrssicherungspflicht für die mit Gehrechten belegten Flächen liegt beim Grundstückseigentümer.

### **§ 8 Grünflächen und Pflanzgebote**

Für jeden aufgrund der Baumaßnahmen des Vorhabenträgers entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen (insgesamt sechs Bäume), der nicht im Verfahrensgebiet ersetzt werden kann (drei Bäume), ist an anderer Stelle im Stadtgebiet ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die insgesamt sechs (6) Ersatzpflanzungen (drei Pflanzungen im Verfahrensgebiet, drei Pflanzungen außerhalb des Plangebiets) werden durch die Stadt vorgenommen. Der Vorhabenträger ersetzt der Stadt für diese Pflanzungen den Geldwert in Höhe von 2.000,00 € pro Baum, insgesamt somit 12.000,00 €.

Bei der Pflanzung 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 entsprechenden Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.

### **§ 9 Sonstige Pflichten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger sämtliche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 1) festgesetzten Rechte sowie die sich aus dem Baugenehmigungsverfahren und aus liegenschaftlichen Erfordernissen ergebenden Pflichten durch Baulast oder durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

## **TEIL III**

### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **§ 10 Kostentragung**

- (1) Nach § 11 i.V.m. 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner (hier Durchführungsvertrag) 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 und andere Kosten für Vorbereitungsmaßnahmen gem. § 5,
  - die Erschließungskosten gem. § 6
  - die Kosten für die Erfüllung der Pflanzgebote und Grünordnungsmaßnahmen gem. § 8 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.

### **§ 11 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.

### **§ 12 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.

### **§ 13 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.

### **§ 14 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 3-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

### **§ 15 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.

### **§ 16 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.



Ravensburg, den

---

Oberbürgermeister Dr. Rapp  
Stadt Ravensburg

, den

, den

---

Arnold Miller  
Raiffeisenbank Ravensburg eG

---

Bernd Obrist  
Raiffeisenbank Ravensburg eG

, den

---

Rainer Widemann  
Raiffeisenbank Ravensburg eG