

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Labor Dr. Gärtner"**

zwischen

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

LDG Laborgebäude GmbH & Co KG, Elisabethenstr. 11, 88212 Ravensburg
vertreten durch die
Herren Dr. Diethard Müller, Prof. Dr. Guido Funke und Dr. Hans-Jakob Limbach

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I ALLGEMEINES

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Laborgebäudes an der Elisabethenstraße 11.

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.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben Aufstockung des bestehenden Laborgebäudes Dr. Gärtner und Erweiterung der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück des Vertragsgebietes.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Labor Dr. Gärtner" (siehe Anlage 1) umrandete Grundstück Flurstück-Nr. 2147/3.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus Lageplan mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften vom 18.06.2014/09.07.2014/15.09.2014 (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüros FKS Generalplaner GmbH vom 18.06.2014/09.07.2014 (Anlage 2)

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

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan 18.06.2014/09.07.2014 insbesondere:

- Teilweise Aufstockung des bestehenden Laborgebäudes,
- Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Norden um 12 Stellplätze

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (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 **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, Sonstige Pflichten

- (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 und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhabenplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung
- Sämtliche Fachplanungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind von dem 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) Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
 - (4) Zum Schutz der Nachbarn verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Lamellenverkleidung vor der Verglasung des Treppenhauses.
 - (5) Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
 - (6) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt, Ordnungsamt, abzustimmen.
 - (7) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.
 - (8) Die Leitungsrechte (siehe Festsetzungen in Anlage 1) sind zu beachten.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke folgende im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die jeweils festgesetzten Gehölzarten, Pflanzgrößen und –qualitäten sind verbindlich.

Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück:

- a) zwei standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume im nördlichen Bereich für die entfallenden Bäume
 - b) vier standortgerechte kleinkronige Laubbäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze
 - c) Ersatzpflanzungen für ggfls. durch die Baumaßnahme wegfallende Sträucher und Hecken
- sind gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Rechnung herzustellen.

- (2) 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.
- (3) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (4) Die gemäß Eintragung im Bebauungsplan zu erhaltenden Gehölze sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
- (5) Die Tiefgarage ist zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.
- (6) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrts-, Anliefer- und Eingangsbereichen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten.
- (7) 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.
- (8) 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.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 7 Kostentragung

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels eines städtebaulichen Vertrages 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 Abs. 2
 - Kosten für die Unterhaltung und Herstellung der Grünflächen und Pflanzgebote § 6
 - Verwaltungsinterne KostenDazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Vorvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Labor Dr. Gärtner" vom 10.06.2014/12.06.2014/09.07.2014 abgeschlossen.
- (3) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder wenn das Bebauungsplanverfahren endgültig ohne Satzungsbeschluss endet) 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 mit Ausnahme der Kosten für notwendige hoheitliche Verfahrensschritte, die von der Stadt durchzuführen sind. 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 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.

§ 9 Haftungsausschluss

- (3) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung oder dieses Vertrages (§ 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.

§ 10 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen der Vorhabenträger erhält drei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.
- (3) 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.

§ 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) § 5 Abs. 2 und § 7 werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 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 § 7 bleiben auch bei einem Rücktritt wirksam.

Ravensburg, den

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Stadt Ravensburg

, den

, den

Prof. Dr. Guido Funke
LDG Laborgebäude GmbH & Co KG

Dr. Diethard Müller
LDG Laborgebäude GmbH & Co KG

, den

Dr. Hans-Jakob Limbach
LDG Laborgebäude GmbH & Co KG