

ORDNUNGSMASSNAHMEN- UND DURCHFÜHRUNGS- VERTRAG

nach §§ 146, 147 und 177 Baugesetzbuch

für das Grundstück:

**Holbeinstraße 30 – 32
88212 Ravensburg
Flst. 2040**

zwischen der

.....
- nachstehend Investor genannt

und der

Stadt Ravensburg

vertreten durch Herrn Stadtoberverwaltungsrat Reinhard Rothenhäusler

- nachstehend Stadt genannt

I. VORBEMERKUNG

Das Grundstück Flst. 2040, Holbeinstraße 30-32, eingetragen im Grundbuch von Ravensburg, Heft 3934 BV Nr. 1, liegt im nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ in Ravensburg. Es handelt sich um das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik "Bezner".

Für die Entwicklung des Grundstücks hat der Eigentümer dieses Grundstück mit einem notariell beurkundeten Kaufangebot, an das er bis 31.12.2014 gebunden ist, der Stadt zum Kauf angeboten. Die Stadt kann das Angebot selber annehmen oder den Käufer / die Käufer benennen, die an ihrer Stelle das Angebot annehmen. Die Gemeinderat der Stadt hat hierfür im Rahmen eines Bieter- und Verhandlungsverfahrens die Firma NAME als Ankerinvestor ausgewählt.

Aufgrund des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung zwischen dem Investor und der Stadt das Nachfolgende vereinbart.

II. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

§ 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand sind

- Kauf des Grundstücks Flst. 2040, Holbeinstraße 30-32, eingetragen im Grundbuch von Ravensburg, Heft 3934 BV Nr. 1, soweit die Flächen nicht von der BruderhausDiakonie (Holbeinstraße 32) erworben werden;
- Freiräumung des Grundstücks (Abbruch / Rückbau der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und Entfernen der Schwarzbeläge,
- Ordnungsgemäße Entsorgung der Altlasten
- Bau der Pkw- und Fahrradstellplätze für das gesamte Areal. Dabei sind auch die Pfahlgründungen und die Kellerräume einschließlich Erschließungselement für die Gebäude Haus 1 – 3 herzustellen.
- Bau des Gebäudes 4 und das in den Planunterlagen des Büro Reichl, Sassenscheidt und Partner mit "Pfortnerhaus" benannte Gebäude;
- Herstellung der Freianlagen auf dem gesamten erworbenen Grundstück,
- Herstellung der zentralen Heizungsanlage für das Beznerareal;
- Sanierung der "Markthalle",
- Flächen für die Gebäude 1-3 sowie das Gebäude Holbeinstraße 30 ("Bezner-Turm") an von der Stadt zu benennende Baugemeinschaften (für jedes Grundstück je eine Baugemeinschaft) zu veräußern.

§ 2 Ergänzende Vertragsgrundlagen

Dem Vertrag sind als Bestandteil beigelegt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan	Anlage 1
<input checked="" type="checkbox"/>	Grunderwerbsplan	Anlage 2
<input checked="" type="checkbox"/>	Kaufangebot der LVR Grundstücks-GmbH mit Sitz in Tettngang beurkundet vom Notariat Ravensburg Urkundenrolle UR 11 986/2012 UZ II 1065/2012 und Urkundenrolle UR 11 340/2014 UZ II 315/2014	Anlage 3
<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan für das Freiräumen des Grundstücks	Anlage 4
<input checked="" type="checkbox"/>	Planung Wohnertiefgarage	Anlage 5
<input checked="" type="checkbox"/>	Kaufpreise und Umlageschlüssel; Grundstücksteilung	Anlage 6

§ 3 Grundstückserwerb

(1) Kauffläche, Gegenstand des Erwerbs

Der Investor hat das Kaufangebot – Anlage 3 -der LVR Grundstücks-GmbH mit Sitz in Tettngang über das im GBH 3934 BV Nr. 1 gebuchte Grundstück

Flst. Nr. 2040 Holbeinstraße 30, 32
Gebäude- und Freifläche -:1 ha 19 a 16 qm

für die in der Anlage 2 mit roter Farbe umrandet Fläche anzunehmen.

(2) **Erteilung der Vollmacht**

Der Investor erteilt dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt Ravensburg und dem von diesem zum Vollzug dieses Vertrags Bevollmächtigten –je einzeln-, Vollmacht, in seinem Namen und seine Rechnung die vorstehend beschriebene Vertragannahme zu erklären, die Auflassung zu diesem Vertrag zu erklären und die Eintragung der Eigentumsänderung auf den jeweiligen Erwerber im Grundbuch herbeizuführen.

Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, für die Beteiligten Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen, Bewilligungen und Anträge jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt im Hinblick auf den Vertragsgegenstand zu erklären und Anträge ganz oder teilweise für diese zurückzunehmen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist, soweit wie möglich, Befreiung erteilt. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers. Sie erlischt jedoch 4 Wochen nach Eintragung des jeweiligen Erwerbers als Erwerber des Vertragsgegenstands im Grundbuch. Sie ist bis 31.12.2014 nicht, danach jederzeit widerruflich.

Von dieser Vollmacht kann nur zur Urkunde eines Notars oder Notarvertreters beim Notariat Ravensburg Gebrauch gemacht werden oder in der Form, dass die Beglaubigung nach § 129 BGB von einem solchen Notar oder Notarvertreter vorgenommen wird. Die Notare oder Notarvertreter beim Notariat Ravensburg werden je einzeln über § 15 GBO hinaus bevollmächtigt, Erklärungen der Beteiligten in Eigenurkunde zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen anzupassen.

Die Stadt wird beauftragt nach Annahme des Kaufangebots die Vermessung zu beauftragen und den Veränderungsnachweis zu beantragen um diese Vorausset-

zung für die Auflassung und den Eigentumsübertrag zu schaffen.

(3) Aufteilung des Kaufpreises

Der Kaufpreis für das ganze Grundstück beträgt	1.350.000,00 Euro.
von diesem Kaufpreis hat die BruderhausDiakonie für das Teilgrundstück mit rd. 900 m ² - Gebäude Holbeinstraße 32 - als zweiter Vertragspartner zu tragen	<u>239.700,00 Euro.</u>
Kaufpreisanteil des Investors	1.110.300,00 Euro.

Die Straßenfläche mit rund 250 m² der Stadt im Tausch gegen Flächen für Tiefgaragenzufahrt mit rund 100 m² übertragen. Bei diesem Tausch hat keine der beteiligten Parteien ein Aufgeld zu zahlen.

§ 4 Freiräumen des Grundstücks (Ordnungsmaßnahmen)

Dem Investor obliegen

- a) die Beseitigung der in der Anlage 4 rot gekennzeichneten baulichen Anlagen. Zu erhalten sind auf dem Grundstück die Gebäude entlang der Holbeinstraße Nr. 30 und 32 sowie das als Markthalle bezeichnete Gebäude (wurde im Jahr 1901 als erste Halle errichtet). Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz;
- b) Die belasteten Baustoffe und Altlasten sind bei den Abbruch- und Rückbaumaßnahmen entsprechend zu entsorgen. Dem Investor sind die Gutachten von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG übergeben worden; sie sind dieser Urkunde nicht beigelegt;
- c) die Sicherung des Grundstücks nach den Abbruchmaßnahmen. Er übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für diese Grundstücke.
- d) Der Eigentümer verpflichtet sich, der Stadt die Ausschreibungsunterlagen, den Preisspiegel und den Auftrag für den Abbruch der Gebäude vor Ausschreibung bzw. Beauftragung in Mehrfertigung zu überlassen. Die Abbrucharbeiten sind analog der VOB auszuschreiben; bei beschränkter Ausschreibung sind mindestens Angebote von 5 Abbruchunternehmern einzuholen.
Für die Ausschreibung und Bauleitung wird der Eigentümer ein Architektur- oder ein Ingenieurbüro, für die Altlastenbeseitigung Kosten einen Fachbauleiter beauftragen.

§ 5 Bewohnertiefgarage, Fahrradabstellplätze und Erschließung

(1) Bewohnertiefgarage

Der Investor hat eine Bewohnertiefgarage mit ANZAHL Stellplätzen und einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen, rund 160 zu errichten. Im Bebauungsplan soll der erhöhte Stellplatzschlüssel für Wohnungen und die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätze und deren festgesetzt werden.

Das Grundstück und die künftige Bewohnertiefgarage sind von der Holbeinstraße her erschlossen. Eine ergänzende Anbindung an die Wangener Straße ist möglich. Die Kosten für die vom Regierungspräsidium dazu geforderten Abbiegespuren auf der Wangener Straße und deren Folgekosten gehen Lasten des Inves-

tors.

Der Investor hat die Bewohnertiefgarage entsprechend dem Ergebnis des Bieter- und Verhandlungsverfahrens umzusetzen – Anlage 5.

Im Zuge des Baus der Tiefgarage hat der Investor nach der vorliegenden Planung auch die Außenwände der Untergeschosse von den Häusern 1 - 3 zu errichten. Weitere vorbereitende Baumaßnahmen wie Inneneinteilung des Untergeschosses und der Decke über diesem UG ist den Verhandlungen zwischen dem Investor und den künftigen Baugemeinschaften bzw. den technischen Notwendigkeiten überlassen.

(2) Innere Erschließung, Freianlagen

Der Investor hat die Gemeinschaftsflächen – siehe auch Anlage 1 - herzustellen. Zur inneren Erschließung gehört auch die Anpassung des Grundstücks an den öffentlichen Raum bzw. notwendige Änderungen im angrenzenden öffentlichen Bereich.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist grundsätzlich im Rahmen der bisherigen Bebauung erschlossen und beitragsfrei. Die Anschlusskosten und – beiträge durch die geplante Verdichtung sind vom Investor zu tragen.

§ 6 Markthalle

Der Investor hat die Markthalle zu sanieren

Gegenstand des Angebots und der Verhandlungen und wird in diesem Rahmen formuliert / vereinbart.

§ 7 Energiekonzept, Heizungsergebnis

Gegenstand des Angebots und der Verhandlungen und wird in diesem Rahmen formuliert / vereinbart.

§ 8 Weitergabe von Grundstücksflächen, Verkauf von Stellplätzen

(1) Weitergabe von Grundstücksflächen an Baugemeinschaften

Der Investor verpflichtet sich, die Flächen für die Gebäude 1 - 3 sowie das Gebäude Holbeinstraße 30 ("Bezner-Turm") an von der Stadt ihm benannte Baugemeinschaften weiterzueräußern zu den in der Anlage 6 genannten Kaufpreisen (Festkosten Grunderwerb).

Zusätzlich zu diesen Kaufpreisen kann der Investor die gegebenenfalls ihm tatsächlich entstandenen Kosten für den Bau der Kellerwände und der Kellerdecke der jeweiligen Baugemeinschaft in Rechnung stellen. Seinen Aufwand kann er mit dem in § NR vereinbarten Zuschlag für seine eigenen Leistungen (Verwaltungskostenzuschlag) abrechnen.

(2) Verkauf der Stellplätze

Die Pkw- und Fahrradstellplätze werden als gemeinsames Bauwerk erstellt.

Der Investor verkauft dann

a) die Fahrradabstellplätze zum Festpreis von 2.500,00 € je Stellplatz

b) die Tiefgaragenstellplätze auf der Grundlage der Herstellungskosten. Die Bauarbeiten sind auszuschreiben; bei beschränkter Ausschreibung sind mindestens Angebote von 5 Bauunternehmern einzuholen.

Den Herstellungskosten sind die anteiligen Grundstückskosten für die Tiefgarage mit 400.000,00 € und für die Herstellung der Freianlagen in Höhe von 450.000,00 € zuschlagen.

Die Leistungen des Investors für die Betreuung, Abwicklung werden pauschal mit Prozentsatz % der Herstellungskosten (nicht auf Grundstückskosten) in den Kaufpreis einberechnet.

§ 9 Entwicklungs- und Planungskosten der Stadt

Die Stadt hat für die Entwicklung des Beznerareal einen städtebaulichen Wettbewerb auf ihre Kosten durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerb soll in einem Bebauungsplan umgesetzt werden. Zur Sicherung dieser Planungsschritte hat die Stadt die Gewerbebranche insgesamt angepachtet und bewirtschaftet. Die ihr dabei entstanden Kosten hat der Investor der Stadt

pauschal mit 300.000,00 €

zu ersetzen. Dieser Kostenersatz ist Bestandteil der in der Anlage 6 ermittelten Festkosten Grunderwerb für die Baugemeinschaften und die BruderhausDiakonie (Holbeinstraße 32).

Der Betrag mit 300.000,00 € ist zu zahlen in RATEN, maximal 2 Raten. Der Betrag ist fällig mit einer 1. Rate in Höhe von 150.000 € am 30.09.2015 und WEITERE RATE _ WIRD IN VERHANDLUNG FESTGELEGT. Die fälligen Beträge sind auf eines Konten der Stadt Ravensburg unter Angabe des Zahlungszwecks "Ersatz Plaungs- und Entwicklungskosten" zu überweisen, ohne dass es einer gesonderten Rechnung bedarf.

§ 10 Kostentragung und Förderung

(1) Der Investor trägt grundsätzlich alle Kosten der in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen.

(2) Die Stadt gewährt **keinen** Zuschuss.

(3) Weitergabe der Kosten

Der Investor kann die ihm entstandenen Kosten an die Baugemeinschaften, die BruderhausDiakonie und an seine künftigen Käufer weitergeben.

Soweit vorstehend im Vertrag nicht gesondert geregelt, gelten für die Kostenumlagen folgende Schlüssel:

	Anteile von 10.000	
	nur für Markthalle	
	soweit sie Gemeinschafts-	
	eigentum wird	
Holbeinstraße 30	1.565	1.916
Holbeinstraße 32	1.835	
Haus 1	1.612	1.974
Haus 2	1.612	1.974
Haus 3	1.259	1.542
Haus 4	1.859	2.277

Pförtnerhaus

259

317

(4) Verwaltungskostenaufschlag

Für seine eigenen Leistungen kann er auf die ihm entstandenen Kosten einen Verwaltungskostenaufschlag erheben. Der Verwaltungskostenaufschlag beträgt

PROZENTSATZ % der Kosten.

Der Verwaltungskostenaufschlag wird nicht erhoben für den Grundstückskaufpreis, den Kostenersatz gemäß § 9 und die "Bau"-Zinsen.

§ 11 Bauverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich die mit diesem Vertrag übernommenen Maßnahmen wie folgt umzusetzen:

Freiräumen des Grundstücks; Abbruch der Gebäude	in 2015
Bauantrag für den Bau der Bewohnertiefgarage spätestens	30.06.2015
Bau der Tiefgarage	2015/2016
Sanierung der Markthalle	<i>nach Verhandlung</i>
Bau von Gebäude 4	<i>nach Verhandlung</i>
Fertigstellung der Heizzentrale	30.06.2016
Bau Pförtnerhaus	<i>nach Verhandlung</i>
Gemeinschaftsanlagen	<i>sind jeweils soweit herzustellen, damit die anderen Maßnahmen gebaut werden können</i>

Der Investor hat alle für die Durchführung notwendigen öffentlichen Genehmigungen vor Beginn der Maßnahmen einzuholen.

§ 12 Haftung

Sind mehrere Personen als Investor Vertragspartei, so haften sie gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der von ihnen eingegangenen Verpflichtungen. Leistungen der Stadt können an einen der Investoren mit schuldbefreiender Wirkung erfolgen.

§ 13 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

- (1) Der Investor wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
- (2) Der Investor wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung

der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

- (3) Stellt die Stadt fest, dass die dem Investor obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen.

§ 14 Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Investor verpflichtet sich, die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entsprechenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instandzusetzen.

§ 15 Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt.

§ 16 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

- (1) Erfolgt die Kündigung nach § 15 durch die Stadt aufgrund von Umständen, die der Investor nicht zu vertreten hat, so kann der Investor verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die dem Investor aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen.
- (2) Erfolgt die Kündigung nach § 15 aufgrund von Umständen, die der Investor zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderungsbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 3 v. H. jährlich über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

§ 17 Erhöhte Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz

- (1) Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt". Dies ist eine der Voraussetzungen für eine erhöhte Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz. Möglich ist diese erhöhte Abschreibung nur für Bestandsgebäude – im Beznerareal sind das die Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 sowie die "Markthalle". Abhängig ist das aber auch von der endgültigen Planung und Nutzung.
- (2) Für die Bescheinigung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz für eigene Zwecke oder an eventuelle Erwerber von Miteigentumsanteilen hat der Eigentümer der Stadt **mit dem schriftlichen Antrag** auf Ausstellung der Bescheinigung eine prüffähige Aufstellung der Kosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nach beiliegendem Muster, geordnet nach Gewerken (Anlage 5) einschließlich den Belegen vorzulegen. Die Aufstellung ist auch digital als Excel-Tabelle zu übergeben. Für die Richtigkeit der Aufstellung hat der Eigentümer oder der beauftragte Steuerberater zu zeichnen.

- (3) Für die Ausstellung der Bescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von 1 % der bescheinigten Aufwendungen, mindestens 70,00 € erhoben.
Die Gebühr für vorläufige Bescheinigungen beträgt 70,00 € je Bescheinigung.
- (4) Die vorgenannte Bescheinigung der Stadt ist nicht die alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen nach § 7h Einkommenssteuergesetz. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Dem Investor wird empfohlen rechtzeitig mit dem für ihn zuständigen Finanzamt dessen Einschätzung zu Zuordnung der Kosten, eventuell auch über eine verbindliche Auskunft, einzuholen.

§ 18 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Ravensburg, den

ORT, den

(Reinhard Rothenhäusler)

(INVESTOR)