

Urkundenrolle Nr. /2015

**Anlage zu Sitzungsvorlage
DS 2015/039**

R a v e n s b u r g

Geschehen am

Vor mir,

Notar

mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinem Büro in xxxxx Ravensburg,
.....straße xx:

1. Herr Dirk Bastin, dienstansässig in 88212 Ravensburg, Salamanderweg 22,
handelt nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern für die
Stadt Ravensburg
(Postanschrift: Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg),
aufgrund Vollmacht vom xxxxxxxx, die in Urschrift vorliegt und die dieser Niederschrift
in beglaubigter Abschrift beigelegt ist;
2. Herr Dennis Rossing
handelt nachstehend nicht in eigenem Namen, sondern für die
R & G GmbH&Co. Objekt Ravensburg KG
Wilhelm-Geiger-Straße 1, 87561 Oberstorf
- AG Ulm, HRA xxxxxxxx -
(nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt)

Der Erschienene gem. Ziff. 1 ist dem Notar persönlich bekannt. Der Erschienene gem. Ziff. 2
weist sich aus durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis. Ausweiskopie darf zu den
Notaraktten genommen werden.

Die Erschienenen verneinen auf Befragung des Notars eine Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1
Ziff. 7 BeurkG.

Die Erschienenen erklären vorab, dass:

- (1) sie bzw. die durch sie Vertretenen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung
handeln,
- (2) beide Vertragsparteien diesen Vertrag als "Unternehmer" im Sinne von § 14 BGB ab-
schließen, sodass die Verbraucherschutzvorschriften nicht zu beachten sind, also vor al-
lem nicht § 17 Abs. 2 a BeurkG, §§ 474 ff. BGB (Verbrauchsgüterkauf) und die Vor-
schriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen,
- (3) der zur Beurkundung vorliegende Vertragstext von den Vertragsparteien bis ins Detail
ausgehandelt wurde und der Vertragstext in dieser Form vorgelesen werden soll.

Präambel

Das Gänsbühl-Center ist als Einkaufszentrum Standort für flächenintensive Einzelhandelsnutzungen. Es ist ein wichtiger Frequenzbringer für den gesamten östlichen Bereich der Ravensburger Innenstadt. Seine gute gestalterische Einbindung in die Altstadt wurde durch eine Mehrfachbeauftragung im Rahmen des Neubaus gewährleistet. Zurückhaltende Instandhaltung des Gebäudes und sich wandelnde Ansprüche des Einzelhandels aufgrund struktureller Veränderungen führten in jüngster Vergangenheit vermehrt zu Leerständen und Abwanderungstendenzen.

Gemeinsames Ziel der Stadt sowie der Vorhabenträgerin ist es, das Gänsbühl-Center durch eine grundlegende und zeitgemäße Modernisierung als attraktiven Einkaufsmagneten zu revitalisieren. Im bestehenden Gebäude mit insgesamt ca. 9.100 m² Verkaufsfläche stehen lediglich drei großen Einzelhändlern ausreichend Flächen zur Verfügung. Um den nach Aussage der Vorhabenträgerin für einen wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufszentrums notwendigen vierten Ankermieter gewinnen zu können, plant die Vorhabenträgerin neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Verkaufsflächenerweiterungen im Umfang von ca. 900 m². Aufgrund funktionaler und räumlicher Zwänge wie vorhandener Erschließungskerne und haustechnischer Anlagen sowie der Anforderungen des Einzelhandels sind Umstrukturierungen innerhalb des Bestandsgebäudes zur Aufweitung der Verkaufsflächen nur begrenzt möglich. Daher ist eine Flächenerweiterung von ca. 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche erforderlich. Auf Grund der Anforderungen des Einzelhandels soll diese Erweiterung möglichst zusammenhängend auf einer Ebene erfolgen. Sie soll nun nach Prüfung möglicher alternativer Lösungen in Form eines eingeschossigen Anbaus an der südöstlichen Gebäudeseite erfolgen, der die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche (Varazdiner Garten) an der Stadtmauer beanspruchen soll.

Als Ausgleich für den Verlust des Varazdiner Gartens ist auf dem Anbau ein hochwertiger, intensiv begrünter Dachgarten mit gegenüber dem Varazdiner Garten vergleichbarer Begrünung, Nutz- und Wahrnehmbarkeit zu entwickeln. Hierzu werden durch eine Mehrfachbeauftragung alternative Lösungen aufgezeigt.

Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Oberstadt“ und der damit verbundenen Entlastung vom nächtlichen Parksuchverkehr ist die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers rund um die Uhr zu öffnen, eine Erhöhung der Anzahl der vorhandenen Stellplätze ist nicht geplant.

TEIL I

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Bauvorhaben "Erweiterung Gänsbühl-Center".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" vom Stadtplanungsamt (Anlage 1) grau umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" vom Stadtplanungsamt vom 03.09.2014/10.11.2014/16.01.2015 (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung), jeweils vom 03.09.2014/10.11.2014/16.01.2015
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Blocher Blocher Partners, Stand 16.01.2015 inkl. Sortimentsdarstellung vom 16.01.2015 (Anlage 2),
- c) Lageplan Grunderwerbsplan/Bodenordnungsplan, Stand 14.10.2014 (Anlage 3)
- d) Lageplan mit Kennzeichnung der zu verpflanzenden Linde vom 18.12.2014 (Anlage 4)

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

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 16.01.2015) insbesondere eine 1-geschossige Erweiterung des Gebäudes an dessen Süd-Ost-Seite sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Dachfläche der geplanten Erweiterung, die Gestaltung von Teilbereichen der Fassade, des Eingangsbereichs, innere Umbaumaßnahmen, den Nachweis bei Erstvermietung eines Lebensmittelmarktes mit einer Mindestmietfläche von mindestens 1.350m² (der Nachweis ist durch Vorlage des Mietvertrages erbracht) und den 24-Stunden Betrieb der Tiefgarage.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Flächenaufteilung nicht verbindlich ist; dies gilt insbesondere hinsichtlich der dargestellten Aufteilung bzw. Anordnung der Einzelhandelsflächen sowie der Anordnung der inneren und äußeren Erschließung.
- (3) Bis zu einem anderweitigen Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit durch die Vorhabenträgerin sind die Verkaufsflächen hinsichtlich der Summe je Sortiment gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2015 verbindlich. Je Einzelhandelsbetrieb sind Randsortimente im jeweils branchenüblichen Umfang zulässig.

Zur dauerhaften Sicherung der vorstehenden Regelungen wird eine Baulast bestellt (siehe § 16).

Eine Anhebung der Verkaufsflächenobergrenzen wird von beiden Vertragsparteien unterstützt, vorausgesetzt, dass diese im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen und eine Beteiligung nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch und eine anschließende Abwägung durch den Gemeinderat erfolgt ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Sicherung der vorstehenden Regelung zur Bestellung einer dementsprechenden Baulast innerhalb des Vertragsgebietes auf ihrem Grundstück.

- (4) Die Vorhabenträgerin 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. Sie wird spätestens **18 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **24 Monaten** ab Baubeginn fertig stellen.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Absatz 3 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin 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 Gutachten
- die Grün-/Freiraumplanung
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens der Vorhabenträgerin notwendig sind, sind von der Vorhabenträgerin zu beauftragen und zu veranlassen sowie laufend mit der Stadt abzustimmen. Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten der Vorhabenträgerin in Rechnung zu stellen.

- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand (einschließlich Plan Verdohlter Stadtbach) zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (4) Die prägende Linde im Varazdiner Garten ist im Vorfeld der Baufeldfreiräumung fachgerecht entsprechend den Vorgaben der ZTV-Großbaumverpflanzung auf Kosten der Vorhabenträgerin an den vom Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie bis zum 10.02.2015 vorzugebenden Standort zu verpflanzen. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung und Verpflanzung des Baumes. Die Verpflichtung kann nur in den Zeiträumen von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- (5) Arbeiten an der Fassade sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit von Oktober bis 15. März durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes hat eine artenschutzrechtliche Begleitung zu erfolgen. Die Baufeldfreiräumung (Rodungen) darf nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- (6) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen. Die Straßenbäume sind während der Baumaßnahme auf Kosten der Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben der DIN 18920, der RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege zu schützen. Vor Baubeginn ist die Abnahme des Baumschutzes mit Tiefbauamt/Abteilung Grünflächen und Ökologie zu vereinbaren.

Die Stellplatzflächen Obertor und Mohren müssen immer über die Durchfahrt Marktstraße 65 erreichbar sein (kein Zustellen mit Baufahrzeugen).

- (7) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen. Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaß-

nahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Die Details der Dachbegrünung sind einvernehmlich mit dem Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie abzustimmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere zur Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der Gehölzpflanzungen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner zum dauerhaften Erhalt und zur dauernden Unterhaltungspflege der Dachbegrünung. Dies umfasst insbesondere auch den gleichwertigen Ersatz abgängiger Gehölze.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Neupflanzung festgesetzten Bäume (2 Stück) auf eigene Rechnung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie zu pflanzen. 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 entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.
- (3) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach drei (3) Jahren durch die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915 und 18916 ein (1) Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege drei (3) Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen. Nach Abschluss der Entwicklungspflege übernimmt die Stadt die Gehölze in ihr Eigentum. Von der Übernahme ist ein Protokoll durch die Vorhabenträgerin zu erstellen.
- (4) Für jeden aufgrund des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin entfallenden Baum auf öffentlichen Flächen, der nicht im Vertragsgebiet ersetzt werden kann, ist an anderer Stelle im Stadtgebiet ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die insgesamt drei (3) Ersatzpflanzungen werden durch die Stadt vorgenommen. Die Vorhabenträgerin ersetzt der Stadt für diese Pflanzungen den Geldwert in Höhe von 1.000 € pro Baum.

§ 7 Sonstige Pflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insbesondere für
 - die geplante Erweiterung des bestehenden Gänsbühl-Centers,
 - die Neugestaltung der Gebäudefassade an der Nord-West-Ecke (Haupteingang) des Gänsbühl-Centers und der Südwestfassade,
 - die (Dach-)Begrünung der geplanten Erweiterung sowie
 - die Zugänglichkeit des Dachgartenseine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.
- (2) Für das Verfahren sind mindestens 3 Architekturbüros inkl. Freiraumplanungsbüros zur Teilnahme aufzufordern. Die Auswahl der teilnehmenden Büros und der Preisrichter erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Der Siegerentwurf ist umzusetzen. Sollten für einzelne Arbeitsaufträge des Wettbewerbs (Fassade und Grün-/Freiraumplanung) unterschiedliche Wettbewerbsbeiträge das jeweils beste Ergebnis aufzeigen, so sind die Einzelsieger in einem Gesamtentwurf zusammenzuführen und umzusetzen. Sollte im Rahmen des Gestaltungswettbewerbs eine gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bessere Lösung für die Zugänglichkeit des Dachgartens innerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes erarbeitet werden, ist dessen Umsetzbarkeit von beiden Seiten zu prüfen und bei bestehender Möglichkeit umzusetzen.

§ 8 24-Stunden-Öffnung der Tiefgarage

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die Tiefgarage im Gänsbühl-Center durchgehend (0:00 Uhr bis 24:00 Uhr) der Allgemeinheit als Parkmöglichkeit zur Verfügung steht. Sonn- und Feiertags sowie im Nachtbetrieb (20:00 Uhr bis 08:00 Uhr) ist abweichend hiervon nur eine Ebene der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass alle Notausgangstreppen außerhalb der Öffnungszeiten des Kaufhauses bis ins Freie von innen nach außen ohne Hilfsmittel für Parkhausnutzer frei begehbar sind. Ferner stellt sie sicher, dass die Tiefgarage durchgehend videoüberwacht wird und mindestens ein Ansprechpartner erreichbar ist.
- (3) Zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Vorhabens prüft die Vorhabenträgerin, ob die 24-Stunden-Öffnung der Tiefgarage gem. Absatz 1 wirtschaftlich tragfähig ist. Wirtschaftlich tragfähig ist die Tiefgarage, wenn unter Zugrundelegung der üblichen Bewirtschaftungskosten des 2. Bewirtschaftungsjahres (des laufenden Betriebs, ohne Berücksichtigung kalkulatorischer Kosten) kein Abmangel zu tragen ist. Für den Fall, dass ein Abmangel gegeben ist und die Stadt nach vorheriger Verhandlung das Defizit auch nicht ausgleichen möchte, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle mit dem Betrieb und der Maßnahme verbundenen Kosten (einschließlich ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt) zu tragen.

§ 9 Erhalt der Einräumung eines Wegerechts und Nutzungsrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem Dach der geplanten Erweiterung des Gänsbühl-Centers

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den angelegten Wegen und den angelegten Freiflächen auf dem Dach der geplanten Erweiterung des Gänsbühl-Centers der Allgemeinheit ein Nutzungsrecht zum Zwecke der Begehung und Erholungsnutzung im Rahmen der städtischen Polizeiverordnung einzuräumen und dieses dauerhaft zu erhalten.

§ 10 Treppenanlage im Bereich der geplanten Erweiterung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums eine Treppenanlage zu errichten. Diese ist innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten.

§ 11 Centermanagement

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass mindestens eine Person während der üblichen Geschäftszeiten des Einkaufszentrums als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung steht.

§ 12 Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf ihre Kosten und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat sie diesen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt wiederherzustellen.
- (2) Ferner ist sie zur Verlegung der Stützmauer und damit auch zur Wiederherstellung der Oberfläche einschließlich der Flächen der dort vorhandenen Stellplätze sowie der Feuerwehrzufahrtsfläche, jeweils auf eigene Kosten, verpflichtet. Der Boden/Bodenbelag ist in gleicher Art und Güte wieder herzustellen.
- (3) Die Maßnahmen sind insbesondere mit dem Bauordnungsamt, dem Tiefbauamt, der Feuerwehr, den Angrenzern sowie den Stellplatznutzungsberechtigten rechtzeitig abzustimmen.
- (4) Es wird auf das vorhandene Gewässer II. Ordnung bei der Stützmauer hingewiesen.
- (5) Es wird der Vorhabenträgerin empfohlen vor Baubeginn bei den direkt an den Anbau und an die Stützmauer angrenzenden Gebäuden und Grundstücken eine Beweissicherung

durchzuführen. Dies gilt auch für die denkmalgeschützte Stadtmauer sowie für die bestehende Bachverdolung.

- (6) Alle Bauteile, die nach mängelfreier Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt übergehen, werden gemeinsam abgenommen und anschließend von der Stadt übernommen. Von der Übernahme ist ein Protokoll durch die Vorhabenträgerin zu erstellen.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 30 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) Die Vorhabenträgerin trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:
 - Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5),
 - Kosten im Zusammenhang mit den Grünflächen und Pflanzgeboten (§ 6), Kosten für die dauernde Unterhaltungspflege der Dachbegrünung, die Baufeldfreiräumung, die Verpflanzung der prägenden Linde im Varazdiner Garten, ggf. denkmalschutzbedingte Mehrkosten
 - Kosten für die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung (§ 7)
 - alle mit dem Betrieb und der Maßnahme der 24-Stunden-Öffnung der Tiefgarage verbundenen Kosten (§ 8)
 - alle mit dem Wegerecht und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Dach der geplanten Erweiterung verbundenen Kosten inkl. der Kosten aufgrund der Verkehrssicherungspflicht (§10)
 - Kosten des Centermanagements (§ 11)
 - die Erschließungskosten, insbesondere die Kosten für die Verlegung der Stützmauer, der vorhandenen Stellplätze sowie der Feuerwehruzufahrtsflächen (§ 12),
 - neben dem Kaufpreis auch die Kosten dieser Beurkundung, ihres Vollzuges, der Auflassung, der Eintragung von Auflassungsvormerkungen oder Grundschuldbestellungen, aller Genehmigungen und Bescheide sowie die anfallende Grunderwerbssteuer und die Vermessungskosten
 - Verwaltungsinterne Kosten
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung, in der die Kosten gem. § 30 aufgeführt sind. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 30a 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 verfahrenstechnische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen (§ 4b BauGB) 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.

§ 31 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. Die Vorhabenträgerin haftet neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

§ 32 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die 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.

§ 33 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) 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.
- (2) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen oder durch technische Vorgaben der Stadt nicht bestimmt sind, bestimmt diese die Vorhabenträgerin nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (3) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 34 Rücktrittsrechte

- (1) Die Vorhabenträgerin 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. Der Rücktritt ist nur innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die von der Vorhabenträgerin zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Die Stadt kann vor Erklärung der Auflassung vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis nicht vertragsgemäß von der Vorhabenträgerin bezahlt wurde. Im Falle eines Rücktrittes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen
- (3) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 4 Abs. 4 *Gemeindeordnung (GemO)* oder in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Der Rücktritt ist nur innerhalb von 8 Wochen nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
- (4) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin nach § 30 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Die Vertragsparteien haben alles zu tun, um eine Rückabwicklung

des Kaufvertrages bezüglich der Flächen V2.1, V2.2.,V3.1 und V3.2 (siehe § 13) zu ermöglichen, insbesondere die notwendigen grundbuchrechtlichen Erklärungen abzugeben. Die Vorhabenträgerin hat den ursprünglichen Zustand obiger Flächen wieder herzustellen mit Ausnahme der nach § 5 Abs 4 zu verpflanzenden Linde und der zwischenzeitlich eventuell bereits verlegten Stützmauer. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 35 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 30 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 36 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Ravensburg.

§ 37 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

- a) Ausfertigungen:
 - das zuständige Grundbuchamt - 1 -
- b) Begl. Abschriften:
 - Stadt Ravensburg - 4 -
 - R & G GmbH&Co. Objekt Ravensburg KG - 2 -
 - Gemarkungsgemeinde - Gutachterausschuss - 1 -
 - Gemarkungsgemeinde - Vorkaufsrecht - 1 -
 - Gemarkungsgemeinde – Sanierungsstelle - 1 -
 - Finanzamt - Grundstückswertstelle - 1 -

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar samt den Anlagen vorgelesen, die Pläne der Anlagen zur Durchsicht vorgelegt und anerkannt, alles daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: