

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Hindenburgstraße 36-40"**

zwischen

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

Herrn Jochen Amann
Haldeneschstraße 13, 88214 Ravensburg

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I ALLGEMEINES

Präambel

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Satteldach für Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lortzingstraße.

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

Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Satteldach für Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lortzingstraße.

Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hindenburgstraße 36-40" (siehe Anlage 1) umrandete Grundstücke Flurstück-Nr. 2345/1, 2345/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2982 (Weißenaauer Straße) und 1236/1 (Hindenburgstraße).

§ 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 05.11.2014/03.02.2015 (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Kienzle, Vögele, Blasberg vom 05.11.2014/03.02.2015 (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 vom 05.11.2014/03.02.2015 insbesondere:

- Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Satteldach für Wohnungen
- Neubau einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lortzingstraße

§ 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** ab Baubeginn 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:
 - a) die Vorhabenplanung
 - b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung
 - c) erforderliche archäologische Prospektionen
 - d) Bodengutachten
 - e) Detailplanung Anschluss der Tiefgaragenzufahrt an die Lortzingstraße

Sämtliche Fachplanungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind von dem Vorhabenträger zu beauftragen zu veranlassen und laufend mit der Stadt abzustimmen. Technische Vorgaben der Stadt 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 dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

- (3) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (4) Die in Anlage 1 vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind durchzuführen bzw. nachzuweisen.
- (5) Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche, vollständig eingekofferte Leuchten verwendet werden (z.B. LED-Leuchten mit Abstrahlung nach unten). Lichtabstrahlungen in den südlichen Grünraum sollen vermieden werden.
- (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 des Vorhabenträgers.
- (8) Denkmalpflege:
- a) Mit Bodeneingriffen verbundene Baugrunduntersuchungen sind frühzeitig, mindestens 14 Tage vor geplantem Termin, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 85, schriftlich anzuzeigen. Vor Ort ist die Begutachtung der Bodenaufschlüsse, Profile/Bohrkerne, zu ermöglichen.
 - b) Die Erdbaumaßnahmen zur Bebauung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
 - c) Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 85, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
 - d) Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- (9) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Altablagerung "Ravensburg-Südstadt" (Flächennummer 21). Ein Fachbauleiter Altlasten hat nachzuweisen, dass durch die Überplanung keine Verschlechterung der Situation entsteht, und dass die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.
- (10) Die Erschließung der Flurstücke muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.
Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Eine Teilung der Abwasser- und Regenwasserentsorgung ist vorzusehen (jeweils 50 % in den Kanal der Lortzing- und Hindenburgstraße).
Da eine Versickerung nicht möglich ist (Geotechnisches Gutachten vom 24.11.2014), kann das Regenwasser nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

§ 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
- 1. Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes mit Stammumfang 18-20 cm
 - 2. Eingrünung des Grundstücks mit Liguster- oder Hainbuchenhecken (*Ligustrum vulgare* oder *Carpinus betulus*) an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Pflanzqualität vStr. 8 Tr. 100 - 150 cm bzw. He 2xv. 100 - 150 cm.
- Die jeweils festgesetzten Gehölzarten, Pflanzgrößen und -qualitäten sind verbindlich. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung (in Abhängigkeit von der Vegetationszeit) auszuführen. Das Tiefbauamt, Abt. Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgten Pflanzungen zu informieren.
- (2) Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- (3) Die öffentliche Grünfläche (Flst. 2682 Weißenauer Straße) ist auf Kosten des Vorhabenträgers vor der Inanspruchnahme als Baustelleneinrichtungs- oder Materiallagerfläche zu schützen (Bauzaun). Insbesondere die Bäume sind bei der Durchführung der Baumaßnahme entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
- (4) Rodungen von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind zum Schutz brütender Vögel zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen, um Verstöße gegen Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.
- (5) Die Tiefgarage ist mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche gärtnerisch zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind überdeckte Zufahrten, Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten.
- (6) 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.
- (7) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach zwei (2) 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 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 den Umweltbericht 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 gem. § 6
 - Kosten für die Beseitigung von Schäden an städt. Einrichtungen
 - Verwaltungsinterne KostenDazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Vorvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Hindenburgstraße 36- 40" vom 11.08.2014/ 27.08.2014 abgeschlossen.
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt 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 (§ 4b BauGB), welche die Stadt gem. § 4b BauGB auch einem Dritten übertragen könnte. 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

- (1) 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.
- (2) 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) 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. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

§ 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 (Anlage 1) mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht.
- (2) Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf (Anlage 1) 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

Ravensburg, den

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Stadt Ravensburg

Jochen Amann
Vorhabenträger